

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata SITRASB S.p.A., con sede legale in Saint-Rhémy-en-Bosses (AO) Loc. Praz-Gentor 4 e sede amministrativa in Aosta, via Chambéry n. 51, CF e iscrizione al registro delle imprese 00508120011 – P.IVA 00470330077, in persona del legale rappresentante pro tempore XXXXXXXXX, nato ad XXXX il XX/XX/XXXX, domiciliato per la carica in Aosta ove sopra (di seguito anche solo “locatore”, “parte locatrice” o “SITRASB”);

### Loca

Alla Società XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in persona del Procuratore XXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXX e domiciliato per la carica ove sopra (di seguito anche solo “conduttore”, “locatario” o “parte conduttrice”) parte dell’unità immobiliare sita al piazzale di stazionamento presso l’imbocco Sud del Traforo del Gran San Bernard nel Comune di Saint-Rhémy-en-Bosses (AO) Loc. Praz-Gentor 5, censita presso il Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 43 sub. 9, costituita da:

- Piano terra (livello piazzale): n. 1 locale al piano terra con destinazione ufficio;
- Piano primo seminterrato: n.5 locali con destinazione ufficio, n. 1 locale predisposto ad uso deposito, n. 1 locale ad uso deposito/ripostiglio, n. 1 ripostiglio, oltre a disimpegni e servizi igienici.

Il tutto come meglio evidenziato sulla planimetria catastale allegata.

### PREMESSO

a formare parte integrante e sostanziale del presente atto:

- che la realizzazione del Traforo del Gran San Bernardo è stata affidata in concessione a SITRASB S.p.A. mediante atto di concessione stipulato tra l’ANAS e la SITRASB in data 25 luglio 1958, n. 3492 di repertorio;
- che successivamente, con convenzione dell’11 marzo 1964, n. 6215 di repertorio, l’ANAS ha affidato alla SITRASB la gestione del Traforo per il tratto sito in territorio italiano, fino al confine politico tra la Confederazione Svizzera e lo Stato italiano posto al Km. 1,715 dall’imbocco Sud nel versante italiano ed il raccordo autostradale di collegamento alla statale SS 27 dall’imbocco della galleria fino al km 19,900 della lunghezza complessiva di km 9,950;

- che a fare data dal 1° ottobre 2012, ai sensi dell'art. 11 del decreto-legge 29/12/2011 n. 216 convertito dalla Legge 24/02/2012 n. 14 e s.m.i., si è verificato il trasferimento ex lege presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) delle risorse finanziarie, umane e strumentali relative all'Ispettorato di Vigilanza Concessioni Autostradali (IVCA) dell'ANAS;
- che con decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti prot. n. 341 del 01/10/2012, nell'ambito del Dipartimento per le infrastrutture, gli affari generali e il personale, è stata istituita la Struttura di vigilanza sulle concessionarie autostradali (SVCA) che svolge le funzioni di cui al comma 2 dell'art. 36 D.L. n. 98/2011 tra cui la vigilanza ed il controllo sui concessionari autostradali;
- che il Regolamento di organizzazione del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS), previsto dal D.P.C.M. 23.12.2020 n. 190 e dal successivo D.P.C.M. 24.06.2021 n. 115, ha istituito la "Direzione generale per le strade e le autostrade, l'alta sorveglianza sulle infrastrutture stradali e la vigilanza sui contratti concessori autostradali";
- che con il D.M. n. 481 del 30 novembre 2021 sono stati individuati e definiti il numero di compiti degli uffici dirigenziali di livello non generale, tra i quali l'Ufficio Ispettivo Territoriale di Genova;
- che con il D.L. n. 22 del 01/03/2021 è stata modificata la denominazione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile;
- che con D.L. n. 173 del 11/11/2022 è stata modifica la denominazione del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile in Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- che la SITRASB intende locare alcuni vani collocati al livello terra e al livello primo seminterrato del fabbricato identificato come "Piazzale di stazionamento del Traforo del Gran San Bernardo", ubicati all'ingresso italiano del Traforo del Gran San Bernardo, in località Praz-Gentor n.5 nel Comune di Saint-Rhémy-en-Bosses;
- che gli spazi da porsi in affitto sono identificati al Catasto Fabbricati, Comune di Saint-Rhémy-en-Bosses, al foglio n.3, particella 43 e subalterno 9;

- che, pertanto, SITRASB S.p.A., a seguito delle deliberazioni del Consiglio di amministrazione di SITRASB S.p.A. del 28 ottobre 2024 ha dato corso alla procedura di gara in oggetto pubblicando l'avviso di locazione sul proprio sito istituzionale in data 18 novembre 2024;
- che l'avviso di locazione indicava quale termine ultimo per la ricezione delle offerte il 17 dicembre 2024;
- che la detta procedura si è conclusa in data XX dicembre 2024 con la definizione della graduatoria definitiva e relativo provvedimento di aggiudicazione da parte del RUP, da cui risulta che l'operatore economico \_\_\_\_\_ ha formulato la migliore offerta economica;
- che sono state positivamente espletate le verifiche in merito al perdurante possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale in capo all'Operatore economico aggiudicatario;
- che il citato provvedimento di aggiudicazione è stato approvato dal CdA di SITRASB S.p.A. nella seduta del XX dicembre 2024;
- che di tanto sono state date rituali comunicazioni a tutti gli aventi diritto, nei termini e secondo le modalità di legge;
- che, conseguentemente, può procedersi alla stipula del contratto di locazione;
- che le premesse rappresentano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Tanto premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

#### Art. 1 – Oggetto della locazione

SITRASB S.p.A. concede in locazione alla parte conduttrice, che a tale titolo accetta, l'unità immobiliare sita nel Comune di Saint-Rhémy-en-Bosses (AO) in Località Praz-Gentor 5, costituita da:

PIANO TERRA (livello piazzale)

- Ufficio di mq. 36;

PIANO PRIMO SEMINTERRATO

- n. 5 uffici della superficie complessiva di mq. 79;
- deposito di mq. 96;
- n. 2 ripostigli della superficie complessiva di mq. 4;
- corridoio centrale di mq. 26;

- bagni di mq. 12;
- deposito/ripostiglio di mq. 21.

#### Art. 2 – Durata della locazione

La locazione avrà decorrenza dal giorno 1° gennaio 2025 e avrà durata di 6 anni (sei) rinnovabili di egual periodo qualora non venga data, da una delle parti, disdetta a mezzo di lettera raccomandata o PEC, spedita almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza della locazione, ferma restando la facoltà del Conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto con comunicazione da trasmettere a SITRASB S.p.A. mediante lettera raccomandata o PEC almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso abbia esecuzione.

Si precisa che, in caso di risoluzione, revoca, annullamento o comunque scioglimento anticipato della concessione vigente tra SITRASB S.p.A. e MIT, ovvero alla scadenza della stessa ad oggi fissata al 31 dicembre 2034, la locazione perderà efficacia, con espressa rinuncia del conduttore a qualsivoglia indennizzo, risarcimento e/o rimborso di ogni genere e tipo, salvo che il MIT ovvero il nuovo Concessionario si sostituiscano alla SITRASB S.p.A. alle medesime condizioni e senza indennizzo alcuno, a seguito di semplice comunicazione scritta.

#### Art. 3 – Canone di locazione

Il Canone di locazione annuale, come da offerta economica, è pari a euro \_\_\_\_\_ (xxxxxxx/00) oltre IVA.

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente ed automaticamente, senza necessità di apposita richiesta, nella misura del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. L'importo del canone annuale sarà suddiviso in quote mensili, da intendersi mensili anticipati, da pagarsi entro il giorno dieci di ciascun mese, sulle seguenti coordinate: conto corrente bancario intestato a SITRASB, IBAN IT 59 P 03069 01205 100000075768.

Resta peraltro chiarito che, in caso di anticipata revoca della concessione dell'autostrada alla SITRASB S.p.A. o alla scadenza attualmente prevista al 31/12/2034, il Conduttore xxxxxx si obbliga fin d'ora ad effettuare il versamento del canone annuale all'eventuale subentrante MIT o altro, secondo le norme di legge in vigore al momento.

#### Art. 4 – Uso dei locali

Il Conduttore è tenuto a servirsi dell'Immobile con la dovuta diligenza ed esclusivamente per l'Uso Pattuito, impegnandosi a non destinare l'Immobile medesimo ad usi diversi.

La parte conduttrice si obbliga a conservare e custodire l'Immobile con la dovuta diligenza e non potrà, senza il preventivo consenso scritto di SITRASB S.p.A., apportarvi modifiche o concederne a terzi il godimento, neppure temporaneo.

#### Art. 5 – Risoluzione del contratto

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione da parte del Conduttore entro 10 (dieci) giorni dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, determineranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto ai sensi dell'art. 1456 del Cod. Civ.

#### Art. 6 – Spese, oneri accessori e cauzione

Sono interamente a carico del Conduttore le spese di riscaldamento, energia elettrica, acqua calda e oneri di depurazione e fognatura sostenute da SITRASB, che verranno rendicontate ed addebitate annualmente al conduttore.

A fronte degli obblighi relativi alla presente scrittura il Conduttore versa in data odierna al locatore, a titolo di cauzione, un importo pari di € \_\_\_\_\_) pari a 2 mesi di canone di locazione, non produttivo di interessi e che in nessun caso potrà essere imputato in conto canoni.

#### Art. 7 – Obblighi del Locatore

I locali si consegnano liberi da persone e cose ed in buono stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 del Cod. Civ.

SITRASB S.p.A. dichiara che l'immobile è in regola con le vigenti norme urbanistiche ed edilizie avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità.

SITRASB dà atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 Legge Regionale n. 26/2012, di aver trasmesso agli organi competenti le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici e che l'Immobile è dotato di attestato di certificazione energetica, classe D.

#### Art. 8 – Migliorie ed innovazioni

È vietato al Conduttore, senza preventivo consenso scritto del Locatore, di fare eseguire opere, addizioni ed ogni mutamento nei locali e negli impianti in essi esistenti, che non consentano in ogni momento il ripristino dei locali nello stato attuale. Le spese per eventuali opere consentite per iscritto dal Locatore, saranno in ogni caso a carico del Conduttore e non potranno essere in alcun modo oggetto di rimborso /o indennizzo da parte del di SITRASB S.p.A..

#### Art. 9 – Obblighi del Conduttore ed esonero da responsabilità per danni

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato a norma degli artt. 1588 e 1589 del Cod. Civ. Egli risponde pure sia verso SITRASB S.p.A. sia nei confronti di terzi di ogni danno cagionato da suo fatto o colpa, o da fatto di terzi che abbiano anche temporaneamente l'uso o godimento dell'immobile o, comune, da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso e custodia della cosa locata.

Il Conduttore non potrà sospendere in nessun caso e per nessun motivo il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori. Eventuali azioni e/o contestazioni potranno essere intentate dal Conduttore a condizione che Egli sia in perfetta regola nell'assolvimento di tutte le obbligazioni a suo carico; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

#### Art. 10 – Esonero da responsabilità per danni

Il Conduttore esonera espressamente SITRASB S.p.A. da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto o omissione di altri conduttori di altri parti dello stabile o di terzi.

SITRASB S.p.A. è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il conduttore assume espressamente ogni responsabilità relativamente ad eventuali danni procurati a soggetti terzi (personale dipendente, collaboratori, clienti, fornitori, conduttore medesimo) all'interno dell'unità immobiliare in oggetto di locazione e a tal proposito si obbliga a manlevare, garantire e tenere

indenne SITRASB S.p.A. da qualsivoglia pretesa di terzi a qualsivoglia titolo, oltre che stipulare con una primaria compagnia di assicurazioni una polizza assicurativa comprendente la responsabilità civile verso terzi ed il rischio incendio o altro evento dannoso o calamitoso, con vincolo a favore del Locatore per i danni ai beni locati.

#### Art. 11 – Riparazioni e innovazioni ad opera di SITRASB S.p.A.

Durante l'intera durata del contratto SITRASB S.p.A. o chi lo rappresenta, previo avviso, avrà diritto di ispezionare i locali onde verificare lo stato di conservazione. Il Conduttore ha l'obbligo di far visitare i locali a persone interessate ad un'eventuale nuova locazione. In entrambi i casi gli orari di visita dovranno essere preventivamente concordati con il Conduttore.

Le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'art. 1609 del cod. civ. sono a carico del Conduttore; SITRASB S.p.A. si sostituirà al Conduttore qualora questi non vi provveda tempestivamente e le relative spese dovranno essergli rimborsate a semplice richiesta entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione.

#### Art. 12 – Rinvio alla normativa vigente e modifiche del contratto

Per quanto non previsto nel presente contratto si fa riferimento alle vigenti norme del codice civile ed alla legge 27/07/1978 n. 392 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le clausole del presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da leggi in materia di locazione in quanto applicabili.

#### Art. 13 – Foro competente

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, il Foro competente sarà quello del domicilio del Locatore, che viene eletto, a tutti gli effetti, in Aosta.

#### Art. 14 – Regime fiscale

Le parti dichiarano congiuntamente che intendono assoggettare il presente contratto all'imposta sul valore aggiunto ai sensi della normativa in vigore.

Tutte le spese relative al presente contratto e consequenziali, ivi compresa l'imposta di registro, sono a carico del Conduttore.

#### Art. 15 – Informativa in materia di protezione dei dati personali

Il Conduuttore autorizza il SITRASB S.p.A. a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al contratto in oggetto (ex Lege 196/2003).

Ai sensi dell'art. 13, del Regolamento (UE) 679/2016, la SITRASB informa che i dati personali acquisiti in ragione del presente contratto e/o della sua esecuzione saranno sottoposti a trattamento, anche automatizzato, per le finalità connesse al rapporto disciplinato dal contratto stesso e per i relativi adempimenti di legge. In relazione alle suddette finalità, l'acquisizione dei dati è il presupposto indispensabile per lo svolgimento del rapporto contrattuale. I dati personali potranno essere comunicati anche a soggetti esterni incaricati di svolgere specifici servizi connessi con gli adempimenti di cui alle succitate finalità per adempiere ad obblighi legislativi, regolamentari e contrattuali nonché nell'ambito dell'ordinario svolgimento dell'attività economica per la corretta esecuzione del presente rapporto. I dati saranno trattati per un periodo di 10 anni. La SITRASB pone in atto le necessarie misure di carattere organizzativo, fisico e logico, atte a garantire la riservatezza e la sicurezza dei dati.

L'interessato può esercitare, in qualsiasi momento, i diritti ai sensi previsti dagli artt. 15 e ss. del Regolamento (UE) 2016/679. Tali diritti possono essere esercitati rivolgendosi alla SITRASB S.p.A. - Via Chambéry n. 51- 11100 AOSTA, e-mail [sitrasb@sitrasb.it](mailto:sitrasb@sitrasb.it). Il Responsabile della protezione dei dati (DPO), incaricato di garantire il rispetto delle norme per la tutela della privacy è raggiungibile all'indirizzo [dpo@SITRASB.it](mailto:dpo@SITRASB.it).

Art. 16 – Adempimenti ai sensi del D. lgs 8 giugno 2001 n° 231 e s. m. i.

Il Conduuttore dichiara di essere a conoscenza del contenuto del D.lgs. 231/01 e s. m. i. e a tal fine s'impegna ad astenersi da comportamenti e condotte idonei a configurare ipotesi di reati e ad attuare, ove necessario, procedure atte a prevenire le violazioni di cui al decreto medesimo.

Inoltre, il Conduuttore dichiara di essere a conoscenza che SITRASB, in ottemperanza al D.lgs 231/01, si è dotata di un codice etico e che lo stesso è consultabile sul sito aziendale [www.letunnel.com](http://www.letunnel.com).

Il Conduuttore s'impegna inoltre ad informare immediatamente SITRASB qualora riceva, da un rappresentante, dipendente, collaboratore o consulente della stessa SITRASB richieste che potrebbero costituire fattispecie di reato ai sensi del richiamato decreto e delle leggi vigenti nel territorio dello Stato.



Le Parti si danno reciprocamente atto che le violazioni da parte del Conduuttore di tali impegni verranno considerate come inadempienze contrattuali gravi e determineranno la risoluzione del rapporto contrattuale a seguito di semplice comunicazione della SITRASB a mezzo raccomandata A.R. o PEC, fatto salvo, in ogni caso ed anche indipendentemente dalla risoluzione del rapporto contrattuale il risarcimento dei danni arrecati a SITRASB dalla violazione degli obblighi assunti dal Conduuttore ai sensi del presente articolo.

Letto, confermato e sottoscritto in \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

Il locatore

SITRASB S.p.A.

Il Conduuttore

XXXXXXXXXXXXXX