

Repertorio n°

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE CON VINCOLO D'USO DI ATTIVITA' SOCIO EDUCATIVA DI ASILO NIDO 0-36 MESI E PER LA PRIMA INFANZIA

Con la presente scrittura privata, avente per le parti, forza di legge a norma dell'articolo 1372 del codice civile, tra:

- Il Comune di Comune di Castelvati con sede in via Chiari n 60 – 25030 Castelvati (BS) (C.F. 00724220173 e P.IVA 00575960984)

rappresentato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Castelvati, Arch. Canio De Bonis, nato il....., a

..... C.F., di seguito "Locatore";

- Il signor, nato il a....., C.F., in qualità di rappresentante legale di

sede a in Via n.....partita

IVA: C.F....., di seguito: "Conduttore" o "Locatario".

PREMESSO che:

Il Comune di Castelvati è proprietario dell'immobile, sito in Via Don Lino Toninelli n. 8, realizzato con finanziamento PNRR per destinazione d'uso "Asilo Nido" distinto in catasto al foglio 8 mappale 50 sub, 1 e 2 con destinazione urbanistica SP "servizi pubblici" e relative pertinenze, meglio individuato nell'allegata planimetria.

L'Amministrazione Comunale ha stabilito di concedere in locazione l'immobile comunale, sito in Via Don. Lino Toninelli n. 8, con vincolo d'uso di attività socio educativa di Asilo Nido 0-36 mesi e per la prima infanzia. Si prende atto che l'immobile in questione è stato realizzato per tale uso.

Con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica del(Reg Gen.) ad oggetto: "Locazione immobile di proprietà comunale destinato ad asilo nido in via Don Lino Toninelli n. 8. Determinazione a contrarre e approvazione degli atti di gara", è stato approvato l'avviso pubblico ed avviato la procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del locatario con il quale stipulare il contratto di locazione.

Con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n del..... (Reg Gen.) è stato assegnato in locazione l'immobile predetto, in favore di con sede a in Via n..... partita IVA: C.F....., quale vincitore della procedura ad evidenza pubblica.

TUTTO CIO' PREMESSO

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 - PREMESSE

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

Il Locatore concede in locazione, ai sensi degli articoli 27-42 della Legge n.392 del 27/07/1978, al Locatario, che accetta, l'unità immobiliare sita in Via Don Lino Toninelli n. 8. Tale immobile, identificato catastalmente al foglio 8 mappale 50, sub 1-2, ha destinazione vincolata per lo svolgimento di attività socio educative di Asilo Nido 0-36 mesi e per la prima infanzia.

ARTICOLO 2 – DESTINAZIONE E CONSEGNA

L'immobile, indicato nell'art. 1 del presente contratto, con le relative pertinenze, è locato a corpo nello stato di fatto e di diritto, in cui attualmente si trova.

Le parti prendono atto della destinazione dell'immobile per lo svolgimento di attività socio educative di Asilo Nido 0-36 mesi e per la prima infanzia.

La ragione ed il motivo rilevante del presente atto è che il bene locato sia adibito esclusivamente all'uso convenuto, ciò comporta che il contratto si intenderà risolto ex art. 1456 segg. del Codice Civile, con ogni conseguenza, qualora la parte conduttrice modifichi l'utilizzo come sopra stabilito.

ARTICOLO 3 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il Conduttore assume i seguenti obblighi:

Prendere in custodia l'immobile comunale di cui all'art. 1 con le relative pertinenze, come da verbale di sopralluogo per lo stato di consistenza allegato e parte integrante del presente contratto;

- Volturare tutte le utenze (energia elettrica, acqua, telefono/fibra), e corrispondere al Comune la TARI ed eventuali altri tributi comunali dovuti per Legge;
- Mantenere in perfetta efficienza tutti gli impianti e le attrezzature presenti nonché i presidi di sicurezza e antincendio;
- gli obblighi di cui al bando approvato con Determinazione dell'Area tecnica n. del, cui si rinvia e che qui si intende per ripetuto e trascritto sebbene non materialmente allegato.

ARTICOLO 4 – DURATA E RINNOVO

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del contratto ed è rinnovabile per ulteriori sei anni ai sensi della Legge n. 392 del 27/07/1978.

A tal riguardo, le parti prendono atto che l'articolo 28, della legge n. 392 del 27/07/1978, stabilisce quanto segue: *“Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27, il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni,omissis....; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, ...omissis...almeno 12 mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale, ... omissis...., il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge 392/1978 con le modalità e i termini ivi previsti.*

ARTICOLO 5 - SUBLOCAZIONE

Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, neanche temporaneamente e/o parzialmente a terzi, l'unità immobiliare o parti di essa di cui all'art.1 del presente contratto, pena la risoluzione del contratto.

Eventuali fatti di cui ai punti precedenti comporteranno la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della Legge n. 392 del 27/07/1978.

ARTICOLO 6 – CANONE

Il Canone contrattuale trimestrale anticipato pattuito per il primo anno ammonta ad Euro/..., derivante dall'esito della procedura ad evidenza pubblica e risultante dalla determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica di assegnazione della locazione n..... del (Reg. Gen.).

Il canone deve essere pagato in rate trimestrali uguali e anticipate, entro i primi dieci giorni del mese di riferimento, con versamento presso la tesoreria comunale mediante piattaforma PagoPa o bonifico bancario. In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora; il mancato pagamento puntuale, per qualunque causa, del canone o delle utenze costituisce messa in mora della parte conduttrice da parte della parte locatrice ai sensi degli artt. 5 e 55 della Legge 392/1978.

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

ARTICOLO 7 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'articolo 32 della legge n. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno, a partire dal secondo anno di locazione, senza necessità di richiesta scritta del Locatore, ed è pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).

ARTICOLO 8 – DESTINAZIONE: CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

L'immobile, che si concede in locazione, è destinato esclusivamente ad uso attività socio educativa di asilo nido 0-36 mesi e per la prima infanzia. È fatto divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, pena la risoluzione del contratto. (vedi in particolare art. 2 punto 3 del presente contratto). L'eventuale fatto costituisce clausola risolutiva espressa.

ARTICOLO 9 – MANUTENZIONE, RIPARAZIONE E REVISIONI

Il Conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione. Inoltre, dovrà provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'intera struttura

con tutti gli impianti e compresa l'area esterna (pulizia e gestione del verde).

Si specifica che:

- per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile locato ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti;
- rientrano nella manutenzione ordinaria tutte le riparazioni necessarie per cause diverse dalla vetustà;
- la custodia e la pulizia dell'immobile sono a totale onere e cura del Conduttore;
- la gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, impianto elettrico, alla centrale termica, all'impianto fotovoltaico, impianto di sicurezza, allarme ed ai presidi antincendio (es. estintori e idranti, compresa la manutenzione o sostituzione degli stessi) sono a carico del Conduttore;
- il conduttore s'impegna ad acquisire a proprie cure e spese presso gli enti di vigilanza e controllo preposti, tutte le autorizzazioni tecniche e amministrative per lo svolgimento delle attività previste, anche in conformità alle autorizzazioni complessive della struttura con l'onere di ottemperanza alle eventuali prescrizioni impartite;
- il conduttore s'impegna ad implementare le pratiche di sicurezza sul lavoro in conformità al D.Lgs 81/08 e s.m.i. e ad aggiornare le pratiche Vigili del Fuoco;

La fornitura dell'arredo è a totale carico dell'assegnatario. Anche la manutenzione dell'arredo è a totale carico dell'assegnatario, come anche la sua sostituzione in caso di necessità.

ARTICOLO 10 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per quanto attiene agli interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari nel corso del rapporto locativo, questi sono in capo al Locatore che vi provvederà celermente e concordemente con il Conduttore ai necessari interventi di natura straordinaria.

Rimangono tuttavia ad esclusivo carico del conduttore, senza diritto ad alcun rimborso, indennizzo o scomputo di canone, le spese di manutenzione straordinaria conseguenti alla negligente manutenzione ordinaria oltre all'eventuale risarcimento del danno.

Ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice.

Nessun importo dovrà essere corrisposto al conduttore al termine della locazione per migliorie, addizioni e innovazioni.

ARTICOLO 11 – STATO DEI LOCALI

Il Conduttore dichiara di avere esaminato i locali, ora locati, e di averli trovati adatti all'uso convenuto (destinazione ad asilo nido 0-36 mesi e servizi connessi all'infanzia), di prenderli

in consegna con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dei medesimi come da verbale di consegna dell'immobile e stato di consistenza.

ARTICOLO 12 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto dal Comune le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato (APE), in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio oggetto della presente locazione.

ARTICOLO 13 – MODIFICHE, ADDIZIONI, MIGLIORIE

Il Conduttore s'impegna ad effettuare, a propria cura e a proprie spese, tutti gli eventuali adattamenti, migliorie e addizioni necessari per lo svolgimento della propria attività, con l'onere di richiedere ed ottenere le dovute autorizzazioni e/o concessioni dalle competenti autorità, oltre che l'autorizzazione e/o i permessi dal Comune.

Qualsiasi adattamento miglioria o addizione ai sensi del comma precedente resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto al Conduttore, salvo il caso in cui il Comune ritenga, a propria esclusiva discrezione, di chiedere al Conduttore il ripristino dello stato dei luoghi alla scadenza della locazione.

Il Conduttore si obbliga, peraltro, a riconsegnare l'immobile, alla scadenza, in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso e pena il risarcimento dei danni.

Trascorsi quindici giorni dalla riconsegna dell'immobile al Comune tramite apposito verbale, l'eventuale mobilio o altro materiale lasciato nell'immobile diverrà di proprietà del Comune senza che nulla sia dovuto al Conduttore, in quanto tali beni sono ceduti in proprietà all'Amministrazione comunale a titolo di indennità di occupazione, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie all'eventuale smaltimento o trasferimento in altra sede.

ARTICOLO 14 – VISITA AI LOCALI

Il Comune ha ampia facoltà di accedere ai locali e in genere all'immobile comprese le aree di pertinenza, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di eventuali lavori.

ARTICOLO 15 – RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il Conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni come da verbale di riconsegna. Sono fatti salvi i deterioramenti prodotti dal normale uso.

Gli eventuali danni all'immobile dovranno essere riparati entro un termine fissato dal verbale. Trascorso inutilmente tale termine, il Comune avrà titolo di rivalersi sul deposito cauzionale per la riparazione del danno subito.

Sarà a carico del Conduttore la sostituzione del materiale consegnatogli dall'Ente, che risulti mancante o danneggiato, con esclusione di quanto oggetto di normale usura dovuta al corretto utilizzo.

ARTICOLO 16 – MANLEVA

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile (incluso il Comune di Castelvati ed i suoi rappresentanti, siano essi Amministratori o dipendenti).

Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

ARTICOLO 17 – GARANZIE

Il Conduttore presenta e deposita:

A- La Polizza assicurativa a copertura per i danni derivanti da incendio e danni provocati a terzi e cose nell'espletamento dell'attività per un valore di almeno € 2.000.000,00; la polizza dovrà includere tutte le principali estensioni di garanzia, compresi eventi atmosferici, rischi elettrici, eventi socio-politici ed atti vandalici (riferimenti: _____);

B- Un Deposito cauzionale di n. 3 mensilità ai sensi dell'art 11 della Legge 392/1978, mediante _____;

C- Informativa privacy controfirmata;

D- Verbale di consegna dell'immobile e dello stato di consistenza.

Le coperture assicurative dovranno essere valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

ARTICOLO 18 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto ai sensi del D.lgs. 9 luglio 1977 n. 241 e le quietanze, nella misura del 100%.

Sono a carico del conduttore le spese di registrazione e tutte le altre inerenti e conseguenti il contratto e il rapporto di locazione. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice.

ARTICOLO 19 – TRATTAMENTO DATI

Il Comune, in qualità di titolare del trattamento dei dati raccolti ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 13 del Regolamento UE 679/2016, tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia; l'informativa privacy è contenuta nell'allegato 7.

ARTICOLO 20 – MODIFICHE CONTRATTUALI

Fermo quanto previsto dal bando citato in premessa, qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto. Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita

lettura, delle clausole del presente contratto, e le sottoscrivono tutte esplicitamente.

ARTICOLO 21 – DISPOSIZIONI FINALI

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore dichiara di eleggere domicilio in

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla legge n. 392/1978 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Per la definizione delle controversie è competente esclusivamente il Foro di Brescia.

Letto, approvato e sottoscritto

Per il Comune di Castelvoti
(Arch. Canio De Bonis)

Per il Conduttore (_____)