

## SCRITTURA PRIVATA

### CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DELL'IMMOBILE COMUNALE UBICATO IN VIA CAVA N. 40 A MALEGN0.

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, da valere a tutti gli effetti di legge, tra i signori:

1) \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_/\_\_/\_\_\_\_, domiciliato per la carica come appresso, che interviene al presente atto quale responsabile del servizio tecnico del Comune di Malegno con sede in Malegno via Donatori di Sangue n. 1 (codice fiscale n. 81002270171), ai sensi dell'articolo 107, terzo comma, lettera c), del T.U.E.L. 18 agosto 2000, n. 267, della disposizione sindacale prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ed in esecuzione della deliberazione di Giunta comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ e della determinazione n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, in atti del Comune di Malegno, che nel prosieguo sarà chiamato "**Locatore**"

2) \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_/\_\_/\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_, il quale interviene ed agisce nel presente atto in qualità di \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_, in forza di \_\_\_\_\_, che nel prosieguo sarà chiamato "**Conduttore**" e dichiara che il codice fiscale di \_\_\_\_\_ è il seguente: \_\_\_\_\_.

#### Premesso che:

a) con delibera di giunta comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di contratto di locazione dei locali identificati catastalmente al mappale 4713 sub. 9 fg. 6 da destinare ad uso sociosanitaria in conformità della D.G.R. del 31 ottobre 2014 n. 2569 e s.m.i. e in particolare per servizio riabilitativo semiresidenziale per persone con disabilità multiple o croniche che necessitano di terapie e assistenza continuative durante il giorno;

b) con determinazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata indetta un'asta pubblica ad unico incanto definitivo, con le modalità di cui agli articoli 73, lett. c) del R.D. 23.05.1924, n. 827, a favore dell'offerta al massimo rialzo del canone, per il conferimento in locazione dell'immobile di proprietà comunale ubicato a Malegno in via Cava n. 40, al fine dell'esercizio di attività descritte al punto a);

c) con determinazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il verbale di gara per l'aggiudicazione definitiva dell'asta pubblica di cui trattasi da cui risulta aggiudicatario/a \_\_\_\_\_;

d) occorre quindi passare alla stipula del contratto

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante del presente atto, si conviene e stipula quanto segue:

#### Art.1 - Oggetto del contratto

1.1 Il Comune di Malegno, come sopra rappresentato, conferisce in locazione a \_\_\_\_\_, che per mezzo del suo legale rappresentante

accetta, l'immobile comunale appartenente al patrimonio disponibile del Comune di Malegno, sito in Via Cava n. 40 e catastalmente così censito: Catasto Fabbricati - Comune di Malegno Fg. 6 Mapp.4713 sub. 9 cat. B/5 Cl. U Rendita €. 413,15 (di seguito indicato "Immobile") e come meglio individuato nella planimetria allegata sub B) al presente atto, al fine di esercitare l'attività di \_\_\_\_\_, come da oggetto sociale e attività indicata nella istanza di ammissione alla gara. Inoltre, il Conduttore si obbliga allo svolgimento/organizzazione delle attività descritte nella domanda di assegnazione/partecipazione presentata in sede di gara (in atti prot. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ ) e conseguente verbale di gara approvato con determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

1.2 Le già menzionate attività non potrà subire variazione. Eventuali modifiche delle attività comporterà la decadenza del contratto di locazione, fatto salvo la possibilità di richiedere al Locatore la modifica d'uso che comunque dovrà rimanere nell'ambito socio/sanitario.

1.3 La locazione è disciplinata dalle disposizioni di seguito riportate e dalle clausole contenute nel capitolato speciale, approvato con determinazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ ed allegato alla medesima, che il Conduttore dichiara di conoscere ed accettare integralmente.

## **Art.2 - Durata del contratto**

2.1 Il contratto ha durata di sei anni a partire dalla data di stipula del contratto. Ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978 alla scadenza il contratto si rinnoverà per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da comunicarsi all'altra parte almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, a mezzo lettera raccomandata o PEC. Pertanto, la durata complessiva del contratto non potrà superare i 12 (dodici) anni.

2.2 Alla prima scadenza contrattuale il Locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge 392/1978.

## **Art.3 – Condizioni dei locali, consegna, riconsegna**

3.1 Il Conduttore dichiara di ben conoscere l'Immobile e che lo stesso viene accettato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e di prenderlo in consegna con la sottoscrizione del presente contratto e del relativo verbale.

3.2 Il Conduttore rinuncia espressamente alle facoltà previste dall'art. 1578 cod. civ. riguardanti i vizi della cosa. In caso di vizi o difetti tali da rendere impossibile il godimento dell'Immobile, il presente contratto si intenderà risolto senza che comunque il Conduttore possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del Locatore.

3.3 Il Conduttore è costituito custode dell'Immobile ed espressamente si impegna a curare lo stesso in modo da verificarne e/o conservarne costantemente l'efficienza e l'integrità, anche con riferimento agli impianti, a prestare ogni più opportuna diligenza nell'uso dello stesso e nell'evitare guasti e deterioramenti. Il Conduttore si impegna comunque a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti delle proprietà confinanti e/o delle aree e strade pubbliche e, conseguentemente,

a manlevare e tenere indenne il Locatore da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi al riguardo.

3.4 Il Conduttore, ai sensi dell'art. 1590 cod. civ., si impegna a restituire alla scadenza contrattuale, l'Immobile libero da persone e cose di proprietà del medesimo, in buono stato manutentivo e di pulizia, con tutti gli adeguamenti e manutenzioni resisi necessarie nel tempo.

3.5 Inoltre il Conduttore s'impegna a rimuovere, entro la data di fine locazione, dall'Immobile, qualsiasi insegna o altro simile oggetto contenente indicazioni relative al proprio nome e attività.

3.6 Il Conduttore non potrà, in ogni caso, manomettere gli impianti relativi alle utenze e saranno a carico dello stesso l'eventuale chiusura delle utenze e la risoluzione dei relativi contratti.

3.7 Alla riconsegna verrà redatto un verbale in contraddittorio tra il Conduttore ed il Locatore.

3.8 Nel caso di mancata o ritardata riconsegna nei termini indicati al precedente punto 3.4, il Conduttore dovrà pagare al Locatore fino alla riconsegna, senza necessità di messa in mora, l'indennità di occupazione precaria pari al canone di locazione aggiornato secondo l'indice ISTAT a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

3.9 È fatta salva la facoltà del Locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'Immobile.

#### **Art. 4 - Attestato di prestazione energetica.**

4.1 Il Locatore consegna al Conduttore, contestualmente alla firma del presente contratto, l'attestato di prestazione energetica datato \_\_\_\_\_ dal quale si evince che l'unità immobiliare è in classe "\_\_\_".

#### **Art. 5 – Lavori di manutenzione straordinaria a carico del Conduttore**

5.1 Il Conduttore si farà carico di eseguire i lavori necessari per il mantenimento, l'adeguamento dell'immobile o per l'ottenimento delle prescritte autorizzazioni per l'esercizio dell'attività dichiarata in sede di gara. Tutti i lavori dovranno rispettare le relative norme urbanistiche, edilizie, di sicurezza e ottenere le relative certificazioni di regolare esecuzione (da depositare in copia in Comune), gli stessi dovranno essere preventivamente autorizzate dal Locatario.

5.2 I lavori saranno eseguiti sotto la direzione di un tecnico abilitato di fiducia del Conduttore che assumerà la veste di Direttore dei Lavori. Il nominativo dovrà essere comunicato al Locatore contestualmente alla presentazione della pratica edilizia.

5.3 I lavori di che trattasi dovranno necessariamente essere eseguiti da soggetti in possesso della qualificazione necessaria per il tipo di intervento previsti.

Il conduttore è obbligato ad osservare e a far osservare ai propri esecutori e incaricati tutte le vigenti norme e prescrizioni dei contratti collettivi nazionali e provinciali, delle leggi e dei regolamenti sulla assunzione, tutela, protezione, assistenza ed assicurazione dei lavoratori dipendenti occupati nelle attività oggetto del presente contratto, ivi comprese le eventuali successive modifiche ed integrazioni intervenute nel corso della realizzazione dei lavori.

5.5 Ogni intervento in corso d'opera che comporti delle modifiche, non richieste dal Locatore, rispetto al progetto presentato e legittimato, dovrà essere preventivamente autorizzato dal Locatore.

5.10 Le spese derivanti dalle già menzionate opere, se necessarie, restano in capo al Conduttore ritenendo le stesse ammortizzate nel primo periodo di locazione; il Conduttore non potrà richiedere nessun rimborso o indennizzo.

## **Art. 6 – Gestione, manutenzione e adeguamenti**

6.1 Sono a carico del Conduttore le tasse ed i tributi inerenti all'attività esercitata nell'Immobile, tutte le spese di gestione quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la pulizia, le forniture telefonica, idrica e della corrente elettrica, il riscaldamento, l'asporto rifiuti e le spese condominiali a carico del conduttore. Sono altresì a carico del Conduttore le spese relative all'installazione dei relativi contatori, agli allacciamenti, al compimento di ogni pratica con i relativi fornitori.

6.2 Fermo quanto previsto dall'articolo 5, tutta la manutenzione ordinaria dell'Immobile e gli adeguamenti alle normative applicabili allo stesso necessari per il suo utilizzo da parte del Conduttore, saranno ad esclusivo carico e spese del Conduttore che dovrà per tutta la durata del contratto garantire la perfetta efficienza, il rigoroso rispetto di tutte le disposizioni legislative, amministrative e regolamentari, ed il massimo decoro dell'Immobile e degli impianti che lo compongono senza poter pretendere alcun indennizzo a tale titolo.

6.3 Tutti gli interventi di adeguamento a nuove normative dovranno essere previamente autorizzati per iscritto dal Locatore, come previsto all'art. 5.

6.4 Senza pregiudizio per altri rimedi che siano previsti dal presente contratto o dalla legge, nel caso in cui il Conduttore ometta di porre in essere atti di manutenzione ordinaria o interventi di adeguamento, il Locatore potrà provvedervi direttamente ove questi non siano stati eseguiti nel termine indicato dal Locatore per iscritto al Conduttore, termine che comunque non potrà essere inferiore a 30 (trenta) giorni, salvi i casi di urgenza nei quali il Locatore potrà intervenire immediatamente. In caso di esecuzione dei predetti interventi il Locatore avrà diritto ad essere integralmente rimborsato dei costi affrontati, anche escutendo la cauzione definitiva.

6.5 Ove emerga necessità di interventi di manutenzione straordinaria di competenza del Locatore è onere del Conduttore darne comunicazione senza ritardo al Locatore per iscritto. In qualunque caso di lavori per manutenzione straordinaria il Conduttore consentirà l'accesso al Locatore e ai suoi professionisti e alle imprese prescelte

nell'Immobile. In ogni caso, anche in deroga all'art. 1584, 1° comma, c.c. il Conduttore non ha diritto ad alcun indennizzo o riduzione del canone.

#### **Art. 7 - Modifiche, migliorie e addizioni senza il consenso del Locatore**

7.1 Il Conduttore non potrà eseguire, in nessun caso, modifiche, migliorie o addizioni, né eseguire lavori di sorta che possono alterare le condizioni originali dell'Immobile locato, se prima non avrà ottenuto il consenso scritto del Locatore.

7.2 In caso che tali modifiche, innovazioni o addizioni vengano effettuate senza il consenso del Locatore, è in facoltà di questi di richiedere l'immediata rimessione in pristino dell'Immobile da parte del Conduttore.

7.3 Qualora il Locatore abbia dato il proprio consenso è invece escluso ogni obbligo di ripristino del Conduttore.

7.4 Fatto salvo che non sia diversamente convenuto per iscritto, per le modifiche, innovazioni o addizioni è esclusa ogni indennità e/o rimborso durante la vigenza ed alla scadenza del presente contratto anche ove il Locatore abbia dato il proprio consenso ovvero abbia deciso di trattenerle ed acquisirle.

7.5 I lavori svolti ai sensi dell'art. 5 non saranno soggetti all'obbligo di ripristino e non daranno diritto al Conduttore di pretendere alcun indennizzo.

#### **Art. 8 - Canone di locazione**

8.1 Il canone mensile di locazione, decorrente dalla data di stipula, è stabilito in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00) più Iva di legge se dovuta, da pagarsi trimestralmente in via anticipata mediante bonifico sul conto corrente bancario comunicato dal Locatore, entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della fattura che il Locatore emetterà all'inizio del periodo di riferimento.

8.2 Il Conduttore non potrà, per nessun motivo, ritardare il pagamento di quanto dovuto e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute, anche in caso di giudizio pendente.

8.3 Il mancato, parziale o ritardato pagamento, alle scadenze stabilite, delle somme dovute, costituisce sempre, automaticamente, qualunque ne sia la causa, il Conduttore in mora; da tali date saranno, pertanto, dovuti sugli importi non corrisposti gli interessi legali, senza che questo comporti per il Locatore la rinuncia all'esercizio di ogni altra azione per la verificata o persistente inadempienza, qualora il ritardo di pagamento ecceda i 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della fattura.

8.4 Il canone di locazione sarà assoggettato ad aliquota IVA ordinaria e non al regime normale di esenzione (ex art. 10 punto 8 del D.P.R. 26.10.1972 n. 633).

#### **Art. 11 - Aggiornamento periodico del canone di locazione**

11.1 Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal Conduttore, sarà automaticamente adeguato nella misura del 75% della variazione ISTAT

dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, senza necessità di apposita preventiva richiesta da parte del Locatore, con le seguenti modalità di calcolo:

- per il primo anno del periodo non coperto dallo scomputo prendendo a riferimento l'indice ISTAT a partire dal secondo anno della locazione;
- dal secondo anno del periodo non coperto da scomputo in poi con riferimento ai dodici mesi precedenti la scadenza annuale.

## **Art. 12 – Uso dell’Immobile**

12.1 Il Conduttore si impegna a non destinare l'Immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti all'art. 1, fatto salvo quanto riportato nella presente scrittura privata.

12.2 Qualsiasi attività ulteriore o diversa rispetto a quella stabilita all'art. 1 costituisce causa di risoluzione del presente contratto, se non autorizzata.

12.3 Il Conduttore garantisce, assumendo a proprio carico ogni relativa responsabilità, la regolarità normativa degli impianti, delle apparecchiature e macchinari installati nell'Immobile.

12.4 In ogni caso il Conduttore si impegna ad esercitare all'interno dell'Immobile la propria attività nel pieno rispetto delle limitazioni imposte dalle autorizzazioni relative all'Immobile e nel pieno rispetto di tutte le normative legislative, amministrative e regolamentari concernenti l'attività esercitata e di prevenzione incendi ove necessaria.

12.5 Il Conduttore deve garantire che il personale che opera nei locali sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzione infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni, e quant'altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento.

12.6 L'inadempimento del Conduttore ai predetti obblighi può essere causa di risoluzione del contratto.

## **Art. 13 - Recesso del Conduttore**

13.1 Il Conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso al Locatore con lettera raccomandata o PEC, almeno 6 (sei) mesi della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

13.2 In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dalla conduttrice.

13.3 Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal Locatore alcuna indennità di avviamento.

## **Art. 14 - Cauzione**

14.1 Non è richiesta la stipula della garanzia visto la destinazione sociosanitaria prevista dal contratto.

## **Art.15 - Diritto di accesso ai locali**

15.1 Il Conduttore si impegna a consentire al Locatore, o suoi incaricati, l'accesso e la visita nell'Immobile, per verifiche sul rispetto degli obblighi contrattuali. Tali visite saranno effettuate in orari convenuti e non potranno intralciare la regolare attività del Conduttore.

## **Art. 16 – Cessione del contratto – sublocazione**

16.1 Il Conduttore non potrà cedere il contratto di locazione di parte o di tutto l'Immobile, né potrà concedere, in parte o in tutto, l'Immobile in sub-locazione, salvo quanto previsto dall'art. 36 della L. n. 392/1978.

## **Art.17 – Responsabilità - Assicurazioni**

17.1 Il Conduttore, in quanto custode dell'Immobile, assume ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo, azioni o omissioni proprie, e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi, derivanti dall'attività esercitata, dall'uso dell'Immobile, dall'esecuzione di lavori e dalla locazione in genere.

17.2 Il Conduttore è responsabile direttamente nei confronti del Locatore e/o d'ogni terzo per qualsivoglia danno causato al Locatore e/o a ogni terzo dovuto a dolo e colpa del Conduttore. Il Conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile, nonché il rispetto del regolamento condominiale.

17.3 La sorveglianza ed i controlli da parte del Locatore non diminuiscono o sostituiscono la responsabilità del Conduttore e/o di terzi in relazione agli obblighi nascenti dalla locazione.

17.4 Il Conduttore ha dichiarato di aver stipulato relative polizze assicurative per responsabilità civile verso terzi e per incendio rischio locativo, comprensiva della clausola ricorso terzi.

## **Art.19 - Spese contrattuali di contratto**

19.1 Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente contratto in forma di scrittura privata sono a carico del Conduttore.

19.2 Tutti gli adempimenti relativi alla prima registrazione ed a quelle successive sono a carico del conduttore ed il Locatore rimborserà la metà dell'imposta di registro versata.

19.3 In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del Conduttore.

## **Art. 20 - Modifiche alle clausole contrattuali**

20.1 Le clausole di cui alla presente scrittura privata sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

20.2 Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto, dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.

## **Art. 21 - Elezione di domicilio per comunicazioni**

21.1 Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le Parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il Locatore: Comune di Malegno, in Via Donatori di Sangue n. 1 – Malegno;

- il Conduttore presso la sua sede legale sita in \_\_\_\_\_

## **Art. 22 - Tolleranza**

22.1 Qualunque eventuale tolleranza, anche reiterata, di una delle parti a inadempimenti o ritardati adempimenti dell'altra parte non potrà in alcun modo essere interpretata come rinuncia ai diritti o tacita abrogazione degli obblighi corrispondenti.

## **Art. 23 - Foro competente**

23.1 Per qualsiasi controversia relativa al presente rapporto di locazione insorta tra le parti, è competente in via esclusiva il Foro di Brescia.

## **Art. 24 – Trattamento dei dati**

24.1 Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 GDPR – Regolamento generale sulla protezione dei dati - i dati personali forniti dai partecipanti sono stati raccolti presso il Comune, per le finalità di gestione della gara e saranno trattati con o senza ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi all'esecuzione del contratto. Le medesime informazioni potranno essere comunicate alle amministrazioni pubbliche interessate alla verifica dei requisiti generali e speciali del partecipante.

24.2 Ai sensi dell'art. 15 del citato regolamento l'interessato ha il diritto di ottenere la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati personali che lo riguardano e in tal caso, di ottenere l'accesso ai dati personali e alle informazioni specificate nel comma 1 del medesimo articolo. Inoltre, l'interessato è titolare dei diritti di cui agli articoli 7, comma 3, 18, 20, 21 e 77 del succitato regolamento.

24.3 Tali diritti potranno essere fatti valere nei confronti del Comune titolare al trattamento dei dati.

## **Art. 26 – Oneri fiscali**

26.1 Il Conduttore è direttamente responsabile di qualsiasi onere fiscale e contributivo derivante dallo svolgimento delle proprie attività e dalle attività connesse alla gestione dell'immobile.

## **Art. 27 - Disciplina applicabile**

27.1 Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile e delle leggi vigenti in materia.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile il Conduttore approva espressamente le clausole contenute dall'art. 1 all'art. 27, nulla escluso



Letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

Il Locatore

Comune di Malegno

---

Il Conduttore

---