

COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Città Metropolitana di Firenze

Rep. n.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DI
IMMOBILE DENOMINATO MULTIPIÙ POSTO IN VIALE
KENNEDY SNC**

L'anno duemilaventitre (2023) e questo giorno _____ del mese di _____
in Borgo San Lorenzo, in Piazza Dante n. 2, nella Residenza Municipale,

TRA

Ing. Grazzini Emanuele nato a Firenze (Fi) il 26.03.1971, domiciliato per
la carica nel Palazzo Comunale, Piazza Dante 2, Borgo San Lorenzo (Fi),
non in proprio, ma nella sua qualità di Dirigente del Servizio Tecnico del
Comune di Borgo San Lorenzo, C.F. e Partiva Iva 01017000488,

E

_____, nato a _____, il _____, domiciliato
per la carica presso -----, in qualità di presidente e legale rappresentante
di _____, con sede in
_____, C.F. _____ e Partita Iva
_____.

PREMESSO:

- che con deliberazione di Consiglio comunale n. 29 del 28.4.2023
l'immobile polifunzionale di proprietà comunale denominato "Multi più",
sito in Borgo San Lorenzo, viale Kennedy snc, è stato inserito nel piano
delle valorizzazioni per essere destinato a locazione, prioritariamente per

servizi di interesse collettivo;

- che ai sensi dell'art. 58 del d.l. n. 112/2008, convertito in legge n. 133/2008, l'inserimento dell'immobile nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ne comporta la conseguente classificazione come patrimonio disponibile;

- che con determinazione n. ____ del _____ è stato avviato il procedimento per la locazione del suddetto immobile mediante avviso pubblico ed è stato approvato lo schema del presente contratto;

- che con determinazione n. ____ del _____ è stato approvato il verbale di gara del _____ da cui risulta aggiudicatario della locazione _____, che ha presentato la migliore offerta economica per un canone di locazione annuo di Euro _____;

- che sono state effettuate le verifiche di legge in ordine al possesso dei requisiti relativi alla capacità di contrarre;

tutto ciò premesso, fra le parti come sopra costituite,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – PREMESSE

1. Le parti approvano e ratificano la narrativa che precede, la quale costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 – OGGETTO DEL CONTRATTO

1. Il Comune di Borgo San Lorenzo, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione a _____, d'ora in poi denominato conduttore, che accetta, l'immobile terratetto ad uso polifunzionale posto in viale Kennedy snc, il tutto come meglio

rappresentato nella planimetria qui allegata e contraddistinto al Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa n. 84, particella n. 535, piano T-1-2, categoria A/10, classe 1, vani 16, superficie catastale totale mq 405, rendita catastale 3.387,96, per l'insediamento di servizi di interesse collettivo, conformemente alla destinazione urbanistica "*Direzionale e di Servizi alla persona*".

2. Detta unità immobiliare presenta accesso da viale Kennedy e da via Modigliani tramite camminamenti ai piani terreno, primo e secondo sottotetto tra loro collegati da scala interna e da impianto ascensore, composta da atrio di ingresso, sala polivalente, servizi igienici, ripostigli e quattro locali ad uso ufficio al piano primo, ampio locale tecnico e terrazzo al piano secondo sottotetto, con annesso, quale pertinenza, resede su tre lati destinato a spazi di relazione, verde, camminamenti e parcheggio della superficie di 793 mq.

ART. 3 – DURATA

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza da _____ fino a _____, con possibilità di rinnovo per uguale periodo solo su espressa volontà del conduttore a mezzo di richiesta scritta inoltrata almeno 60 giorni prima della scadenza.

ARTICOLO 4 – IMMISSIONE IN POSSESSO E STATO DI FATTO

Con la sottoscrizione del presente contratto, il conduttore viene immesso nel possesso materiale dei locali. Dichiara altresì di accettarli, senza riserva alcuna, nello stato di fatto in cui si trovano, funzionali alle finalità d'uso meglio definite nel punto successivo.

ART. 5 – DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per i seguenti servizi di interesse collettivo _____ . Sono vietati la sublocazione, il comodato o la cessione anche parziale ed è vietato il mutamento di destinazione, a pena di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

ART. 6 – CANONE

1. Il canone di locazione viene fissato in complessivi Euro _____ (_____ / __ euro) annui, da corrispondere in rate mensili anticipate entro il giorno dieci di ogni mese, di Euro _____ (_____ / __) ciascuna.

2. Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di valenza del contratto, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

3. Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione, decorsi trenta giorni dalle convenute scadenze, determina la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

7. Fino a concorrenza dell'importo massimo di Euro 12.000 (oltre Iva) stimato per l'esecuzione degli interventi di manutenzione posti a carico del conduttore, secondo quanto previsto nel presente contratto al successivo art. 7, le prime mensilità dei canoni di locazione non saranno dovute.

ART. 7 – MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE E SPESE DI GESTIONE

1. Il conduttore dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile in particolare degli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, delle superfici dei muri, di quelle dei soffitti, degli infissi, delle piastrelle della pavimentazione e dei rivestimenti, spurgo di pozzi neri e latrine.
2. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il Comune anche tramite ditte specializzate, utilizzando la cauzione anche a tale scopo costituita, la quale dovrà essere prontamente reintegrata.
3. Sono altresì a carico del conduttore gli oneri derivanti dall'allaccio ai pubblici servizi (luce, telefono, acqua potabile, gas, smaltimento rifiuti e simili).
4. A pena della risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, il conduttore accetta di eseguire con onere a proprio esclusivo carico gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari al fine di attestare il corretto funzionamento di tutti gli impianti presenti, dunque, la revisione e la manutenzione degli impianti ivi presenti, compreso l'impianto ascensore, i lavori di manutenzione a carico della copertura dei locali del piano terreno, per eliminare i problemi puntuali causati dalle infiltrazioni meteoriche, gli interventi puntuali a carico delle facciate con ripristino delle porzioni di rivestimento in gres porcellanato mancanti, gli interventi manutentivi a carico degli infissi e dei sanitari, nonché la revisione e la corretta messa in esercizio dell'impianto ascensore. In base alle risultanze della stima sintetica anzidetta gli interventi manutentivi vengono stimati in Euro 12.000, oltre Iva, di cui circa Euro 2.600 da imputarsi alla revisione e

corretta messa in esercizio dell'impianto ascensore. Detti lavori dovranno essere preventivamente approvati dal Servizio Tecnico comunale.

4. Ulteriori interventi dovranno essere concordati ed approvati dall'Amministrazione Comunale sia dal punto di vista tecnico che economico.

5. Le spese relative ai suddetti interventi, non concordate, non saranno riconosciute.

6. Al conduttore viene consegnata copia dell'"Attestato di Prestazione Energetica" dell'immobile in oggetto. Il conduttore con la sottoscrizione del contratto dichiara di avere ricevuto copia dell'attestato.

ART. 8- RESPONSABILITÀ PER DANNI E ASSICURAZIONI

1. Il conduttore sarà direttamente responsabile verso il Comune ed i terzi dei danni causati per sua colpa o trascuratezza nell'uso della cosa locata. A tale scopo il conduttore dichiara di avere stipulato polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile per danni a terzi, persone, cose e dipendenti (RCT/O) n. _____ rilasciata da Compagnia di Assicurazione _____ in data _____ e per il rischio locativo (incendio e simili comprendente la garanzia verso terzi) polizza n. _____ rilasciata da Compagnia di Assicurazione _____ in data _____.

2. È esclusa qualsiasi rivalsa nei confronti dell'Amministrazione comunale, che è altresì esonerata da qualsivoglia responsabilità per gli eventuali danni anzidetti.

ART. 9 – RISOLUZIONE

1. Costituiscono cause di risoluzione del presente contratto la reiterata violazione, da parte del conduttore, degli obblighi di legge e di contratto. In tali casi di grave inadempimento contrattuale, il Comune diffida il conduttore ad ottemperare entro un termine non superiore a giorni 20 (venti). Permanendo la situazione di grave inadempimento alla scadenza dell'anzidetto termine, il contratto s'intenderà risolto ai sensi dell'art. 1454 del codice civile.

2. Costituiscono altresì motivo di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, i seguenti casi:

- a) destinazione dell'immobile ad un uso diverso da quello consentito;
- b) apertura di una procedura fallimentare o di un concordato preventivo o di altra procedura concorsuale a carico del conduttore o messa in liquidazione o altri casi di cessazione dell'attività del conduttore;
- c) accertamento della non veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara o dei documenti sostitutivi degli originali;
- d) perdita in capo al conduttore dei requisiti di legge necessari per la stipulazione del contratto;
- e) interruzione non motivata delle attività insediate nell'immobile;
- f) cessione del contratto senza la previa comunicazione al Comune;
- g) cessione in sublocazione senza la previa comunicazione al Comune;
- h) il mancato pagamento, decorsi trenta giorni dalla scadenza, di n. 1 rata del canone di locazione;
- i) mancata esecuzione degli interventi propedeutici all'insediamento delle attività di interesse collettivo.

ART. 10 - RECESSO DEL CONDUTTORE

2. Le parti concordano altresì la possibilità per il conduttore di recedere, anticipatamente dal presente contratto, ai sensi dell'art. 27, 7[^], della legge 392/1978.

3. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8[^], della legge di cui sopra si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.

ART. 11 – RESTITUZIONE

1. Il conduttore, alla fine del rapporto contrattuale, restituisce l'immobile nello stato di fatto in cui lo ha ricevuto, salvo il caso di normale deperimento per l'uso, pena il risarcimento del danno. In caso di ritardata restituzione si applica l'art. 1591 del codice civile.

ART. 12 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Le parti prendono atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento oggetto della presente richiesta. Il titolare del trattamento è il Comune di Borgo San Lorenzo. I dati di contatto del titolare del trattamento e del responsabile della protezione dati sono pubblicati nel sito internet istituzionale dell'Ente al seguente link: <http://www.comune.borgo-san-lorenzo.fi.it/privacy-regolamento-ue-2016679-rgpd> e sono inoltre disponibili presso l'Ufficio Segreteria Generale del Comune di Borgo San Lorenzo. Potranno venire a conoscenza dei dati personali i dipendenti del Comune di Borgo San Lorenzo, i quali agiscono in qualità di responsabili o addetti al trattamento. L'interessato al trattamento dei dati potrà esercitare i diritti previsti all'art. 12 e seguenti del Regolamento UE n. 2016/679,

nonché il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali ai sensi dell'art. 77.

ART. 13 – REGISTRAZIONE

1. Le spese di registrazione e quant'altro dovuto saranno sostenute in parti uguali dal Comune e dal conduttore ai sensi di legge.
2. Il presente atto sconta l'imposta ordinaria di bollo sin dall'origine ed è soggetto a registrazione in termine fisso, ai sensi dell'art. 5 Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

ART. 14 – FORO COMPETENTE

1. Tutte le controversie che potranno insorgere tra le parti in ordine alle questioni relative alla validità, interpretazione, esecuzione, adempimento o risoluzione del presente contratto saranno demandate al giudizio del Foro di Firenze.

ART. 15 – CAUZIONE

1. A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali e di eventuali danni a carico dell'immobile, è istituito deposito cauzionale infruttifero pari al 10% del canone dovuto per l'intera durata della locazione, per l'importo di Euro _____ (_____/00).
2. La garanzia, pari ad Euro _____, è prestata a mezzo di _____.
3. La garanzia prestata mediante versamento in contanti non è imputabile in conto canoni e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza degli obblighi contrattuali.

ART. 16 – NORME DI RINVIO

1. Per quanto non disciplinato dal presente atto si rimanda alle disposizioni del codice civile e della legge n. 392/1978.

Allegati: A) planimetria catastale.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Comune di Borgo San Lorenzo:

Ing. E. Grazzini _____

Il conduttore _____

=====

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, dichiarano che il contratto è stato condiviso clausola per clausola e comunque approvano specificatamente le seguenti clausole: art. __ Durata, art. __ Destinazione dell'immobile, art. __ Canone, art. __ Manutenzione dell'immobile e spese di gestione, art. __ Responsabilità per danni e assicurazioni, art. __ Risoluzione, art __ Restituzione, art. __ Foro competente.

Il Comune di Borgo San Lorenzo:

Ing. E. Grazzini _____

Il conduttore _____
