

Allegato D (al Bando)

Rep. n. _____

COMUNE DI ANNONE DI BRIANZA

Provincia di LECCO

PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI DA ADIBIRE A NIDO INTEGRATO SITI NEL COMUNE DI ANNONE DI BRIANZA IN VIA MAGGIORE N.36 AL NCEU AL FOGLIO 11 PARTICELLA 3210 SUB 702 CAT D/8

Con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a norma dell'art. 1372 del Codice Civile, tra il COMUNE DI ANNONE DI BRIANZA (Codice Fiscale e P. IVA 00721860138, di seguito denominato semplicemente "Locatore", rappresentato da, nato a _____, il, Responsabile dell'Area Servizi Amministrativi del Comune di Annone di Brianza, giusto decreto sindacale n. _____ del _____

e il/la Sig./ra _____ nato/a _____ il _____

di seguito denominato semplicemente "Conduttore", in qualità di titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante della Società con sede a _____ in Via _____ n. _____ codice fiscale _____

si conviene e si stipula quanto segue:

Premesso che:

-il Comune di Annone di Brianza è proprietario dell'immobile sito in via Maggiore n. 36, come meglio individuato da planimetria allegata sub 1);

-la Giunta comunale, con propria deliberazione n. 54 in data 15.06.2021, ha stabilito di concedere in locazione a privati l'immobile comunale sito in via Maggiore n. 36 al NCEU AL FOGLIO 11 PARTICELLA 3210 SUB 702 CAT D/8, con obbligo di mantenimento della destinazione ad uso nido integrato, approvando, contestualmente il Bando di gara mediante procedura aperta per la locazione dei locali da adibire a nido integrato dell'immobile individuato da planimetria allegata sub 1), lo schema del presente contratto ed i relativi allegati;

- la determinazione n. del 00.00.0000 del Responsabile dei Servizi Amministrativi con cui si approvava il verbale di aggiudicazione all'esito della procedura di cui al punto precedente;

ART.1. PREMESSE

Le premesse formano parte integrante del presente accordo. Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sita in via Maggiore, n. 36, NCEU AL FOGLIO 11 PARTICELLA 3210 SUB 702 CAT D/8, avente destinazione vincolata ad uso nido integrato, come meglio individuata nell'allegata planimetria sub.1).

ART.2. DESTINAZIONE E CONSEGNA DELL'IMMOBILE

L'immobile indicato in premessa, con relative pertinenze, è locato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la dotazione mobiliare e le attrezzature utili all'esercizio di attività di asilo nido indicate nell'allegato sub 2).

ART.3. DURATA DELLA LOCAZIONE E RINNOVO

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del presente contratto, ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 28 della già menzionata legge, in mancanza di disdetta, da comunicarsi a cura del Conduttore mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata almeno sei mesi prima della scadenza, il contratto si rinnova tacitamente per ulteriori 6 (sei) anni.

ART.4. RECESSO

Il Conduttore, per espresso patto tra le parti, ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, in qualsiasi momento, previo avviso da recapitarsi a mezzo PEC almeno 6 (sei) mesi prima della data del rilascio.

Qualora il numero degli utenti non sia sufficiente a garantire l'equilibrio economico della gestione, il Conduttore può recedere, previa comunicazione formale attestante l'impossibilità della prosecuzione del servizio, da comunicarsi a mezzo PEC, a prescindere dal preavviso di sei mesi. In ogni caso deve essere espletato il

servizio fino alla conclusione dell'anno scolastico in corso.

ART.5. SUBLOCAZIONE

Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, neanche temporaneamente e/o parzialmente a terzi, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.

ART.6. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione è convenuto nella misura di € .

Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto in due rate, la prima, di importo pari ad € 750,00, da pagare entro dicembre, per il periodo settembre/dicembre, la seconda entro maggio, di importo variabile, in base al numero di utenti residenti nel Comune di Annone di Brianza iscritti, e comunque non inferiore ad € 750,00, per il periodo gennaio/agosto. Il pagamento del canone di locazione dovrà essere effettuato utilizzando il link PagoPa pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune di Annone di Brianza.

Il locatore riconosce al conduttore per ciascun minore residente nel Comune di Annone di Brianza, iscritto e frequentante l'asilo nido integrato di cui si tratta, una decurtazione del canone di locazione mensile pari ad € 50,00, a tal fine lo stesso trasmetterà l'elenco degli iscritti e i suoi successivi aggiornamenti al Comune.

Il locatario dovrà comunque versare al locatore un canone annuale non inferiore ad € 1.500,00, tale somma dovrà essere versata entro il mese di dicembre.

Sono a carico del locatario le spese condominiali ordinarie.

ART.7. AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno, a partire dal canone del secondo anno di locazione, senza necessità di richiesta scritta del Conduttore, sulla base della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT.

L'adeguamento sarà pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e impiegati e riferito al mese di settembre.

ART.8. DESTINAZIONE

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad uso attività di nido integrato e attività correlate. È fatto divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, pena la risoluzione del contratto.

ART.9. MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

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 e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'intera struttura, compresa la porzione del giardino di Villa Cabella, identificata nel mappale 337, asservita all'immobile oggetto del presente bando come area giochi per i bambini frequentanti il nido integrato (pulizia e gestione del verde). Sarà a carico del locatario la sostituzione del materiale mancante o danneggiato consegnatogli dall'Ente, con esclusione di quanto oggetto di normale usura dovuta al corretto utilizzo.

ART.10. UTENZE

Il Conduttore dovrà provvedere alla voltura a nome proprio di tutte le utenze, in tempo utile per l'inizio del servizio (TIA, telefono, luce, acqua, gas, ecc..).

Art.11. MORA DEL CONDUTTORE

Il pagamento del canone, delle utenze o di quant'altro dovuto non può essere sospeso o ritardato da pretese eccezioni del Conduttore. Il mancato pagamento puntuale, per qualunque causa, del canone o delle utenze costituisce in mora la parte conduttrice, ai sensi degli artt. 5 e 55 della legge 392/78.

ART.12. STATO DEI LOCALI

Il Conduttore dichiara di avere esaminato i locali qui locati e di averli trovati adatti all'uso convenuto, di prenderli in consegna con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dei medesimi come da verbale di consegna dell'immobile redatto

dall'Ufficio Patrimonio dell'Ente.

ART.13. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal Locatario le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio oggetto della presente locazione.

Art.14. MODIFICHE, ADDIZIONI, MIGLIORIE

Il Conduttore s'impegna ad effettuare, a propria cura e spese, tutte le eventuali addizioni e migliorie necessarie all'uso convenuto, con l'onere di richiedere ed ottenere le dovute autorizzazioni e/o concessioni dalle competenti autorità, oltre che dal Conduttore. Qualsiasi modifica, aggiunta, innovazione o trasformazione resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto al Conduttore. Il Conduttore si obbliga pertanto a riconsegnare l'immobile, alla scadenza, in buono stato, salvo il deperimento d'uso e pena il risarcimento dei danni.

ART.15. VISITA AI LOCALI

Il Locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso al conduttore, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori.

ART.16. 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 redatto dall'Ufficio Patrimonio dell'Ente.

ART.17. MANLEVA

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile. 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.

ART.18. GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

Il Conduttore consegna contestualmente alla stipula del presente contratto una polizza fideiussoria di primaria Compagnia di Assicurazione oppure fideiussione emessa da primaria Banca, del valore di € _____, pari a due annualità del canone offerto, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi posti a carico del Conduttore, valida per l'intera durata della locazione. La garanzia dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo del rapporto oltre la prima scadenza e dovrà essere restituita al Conduttore dopo il rilascio dell'immobile locato ed a seguito di apposito verbale di riconsegna. Il pagamento da parte dell'istituto di credito o della compagnia di assicurazione deve avvenire a prima richiesta del locatore senza preventiva necessità di escussione dell'inquilino, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del fideiussore. Detta fideiussione verrà restituita al termine della locazione, sempre che siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

Il Conduttore consegna apposita polizza a garanzia dei danni all'immobile e una polizza RCT a copertura della responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro (intendendosi per terzi anche il Comune, gli utenti e loro familiari ed accompagnatori, i prestatori di lavoro) ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche il Comune, che potessero in qualche modo derivare dalla conduzione dell'immobile e dall'esercizio dell'attività cui il complesso è vincolato.

ART.19. IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Tutte le spese di stipulazione del contratto sono a carico del Conduttore, compresa l'imposta di registro ai sensi del D.P.R. 131/1986, art. 5. Il Conduttore dovrà assumersi l'onere di adempiere agli obblighi di registrazione.

Sono a carico del Conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti al presente contratto, ivi compresi i diritti di

segreteria.

ART.20. CLAUSOLA RISOLUTIVA

Le parti pattuiscono che il presente contratto si risolva di diritto nel caso in cui il Conduttore violi anche uno solo degli obblighi assunti con il presente contratto.

ART.21. COMPETENZA GIURIDICA

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 Annone di Brianza. 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 ed 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 il Foro di Lecco.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune (_____)

Il Conduttore (_____)