

## COMUNE DI FIESSO D'ARTICO

## Provincia di Venezia

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DELL'IMMOBILE  
"VILLA BARBIERI" DI PROPRIETÀ COMUNALE CON  
DESTINAZIONE AD USO NIDO INTEGRATO.**

Con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a norma dell'art. 1372 del Codice Civile, tra il COMUNE DI FIESSO D'ARTICO (Codice Fiscale n. 82002190278 e P. IVA 00720510270) di seguito denominato semplicemente "locatore", rappresentato da dott.ssa Elena Bolgan, nata a Mirano - Venezia il 13.03.1974, Responsabile del Settore Socio-culturale del Comune di Fiesso d'Artico, giusto decreto sindacale n. 61 del 28.12.2016, e il /la Sig./ra \_\_\_\_\_ nato/a il \_\_\_\_\_ di seguito denominata 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 Fiesso d'Artico è proprietario dell'immobile sito in via Baldana 27, come

meglio individuato da planimetria allegata sub 1);

- al 31 luglio 2017 è in scadenza il contratto d'appalto per la gestione esternalizzata del servizio di nido integrato comunale "Le Manine Colorate" che viene svolto nei suddetti locali di proprietà comunale;
- la G.C con Deliberazione n. 17 del 02.03.2017 ha deliberato di concedere in locazione a privati l'immobile sito in via Baldana 27 con obbligo di mantenimento della destinazione ad uso nido integrato;
- con Determinazione a contrattare n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ del Responsabile del Settore Socioculturale si è proceduto ad approvare il Bando per l'avvio di una procedura aperta per l'affidamento in locazione dell'immobile individuato da planimetria allegata sub 1), lo schema del presente contratto ed i relativi allegati;

#### **ART.1. PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante del presente accordo. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'unità immobiliare sita in Via Baldana 27 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, 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 legge 392/1978, in mancanza di disdetta, da comunicarsi a cura del Conduttore mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata almeno 12 mesi prima della scadenza il contratto si rinnova tacitamente di 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 lettera raccomandata o P.E.C 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, a prescindere dal preavviso di 6 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 € \_\_\_\_\_ da pagarsi in due tranches, la prima entro gennaio per il periodo settembre-dicembre e la seconda entro marzo per il periodo gennaio-agosto, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario.

**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 l'area esterna (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), per quanto

riguarda le altre utenze (luce, acqua gas) i costi dovuti (e rilevati mediante misuratori installati dall'Ente) verranno versati al Comune annualmente entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta.

**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, comprensiva dell'attestato (APE), in ordine alla 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, 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 € 11.200 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/O 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 il 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 Conduuttore 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 Conduuttore dichiara di eleggere domicilio in Fiesso d'Artico. 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 il Foro di Venezia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune (\_\_\_\_\_)

Il Conduuttore (\_\_\_\_\_)