Rep. n. /2022

COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO

PROVINCIA DI FIRENZE

OGGETTO: Contratto di locazione di immobile di proprietà comunale sito in Piazza Colonna n. 16 – San Piero a Sieve.

L'anno 2022 (duemilaventidue) addì _____ del mese di _____ nella residenza Comunale di Scarperia e San Piero , tra le seguenti parti:

- il Comune di Scarperia e San Piero, con sede in Scarperia e San Piero (FI) Via de' Bastioni n. 3, C.F. e P.IVA n. 06403950485, nella persona del Responsabile del Settore I° Servizi Amministrativi, Sign.ra Maria Cristina Cantini, nata il 28.04.1965 a Firenze, domiciliata per la carica presso il Comune di Scarperia e San Piero, la quale dichiara di comparire ed agire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Scarperia e San Piero che rappresenta, di seguito denominata anche "locatore";

e

- la_____ , con sede _____ ( ) _____ C.F e P.IVA _____, nella persona del Sig. _____, nato il_____, in qualità di legale rappresentante pro tempore, con iscrizione al registro delle imprese n. _____ con il n. ___ dal _____, di seguito denominata anche "conduttore";

Premesso che:

- il Comune di Scarperia con contratto rep.n. 38/2013 concedeva in locazione al Circolo Arci 4 Maggio, un immobile di proprietà comunale posto in Piazza Colonna n.16 – San Piero a Sieve, e che tale contratto si è risolto il 31.12.2021 .

- con argomento di Giunta Comunale n. 94 del 08.05.2020 l'amministrazione ha deciso di risolvere in accordo con la controparte il contratto rep.n. 38/2013 e

contestualmente di procedere dal 01.01.2021 ad un nuovo affidamento dell'immobile attraverso bando o avviso pubblico;

- si è resa necessaria una verifica sulla regolarità ed agibilità dell'immobile ai fini di poter predisporre un nuovo contratto di affidamento dei locali; e che dalle verifiche effettuate e dai sopralluoghi presso l'immobile a cura degli uffici comunali è emersa la necessità di eseguire lavori strutturali e di manutenzione prima di poter procedere con un nuovo affidamento;

- l'amministrazione ha ritenuto finanziare parte dei lavori stimati dall'ufficio tecnico e per i restanti lavori di chiederne la realizzazione al conduttore, descritti nell'avviso pubblico.

- con delibera di Giunta Comunale n. 136 del 06/12/2021 l'amministrazione prende atto e definisce i criteri per la definizione dell'avviso pubblico, al fine di affidare il locale suddetto in locazione;

- la Giunta Comunale, con argomento n. 19 del 25.01.2022, considerato l'esito della prima procedura di affidamento dell'immobile in oggetto, risultata deserta; ha disposto un canone di locazione annuo a base d'asta pari a € 6.600,00;

- con determinazione n. 80 del 17.02.2022 è stato approvato l'avviso e tutti i documenti correlati;

- con determinazione n. del è stata disposta l'aggiudicazione definitiva al _____e con determinazione n. del è stato approvato lo schema del presente contratto;

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti contraenti, previa ratifica e conferma della premessa sopra scritta da valere e tenere come parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - PREMESSA

I sunnominati contraenti dichiarano di riconoscere e confermare la premessa narrativa come parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 - OGGETTO

Il Comune di Scarperia e San Piero concede in locazione a _____, con sede in _____ n. , C.F e P.IVA n. _____, l'immobile sito in San Piero a Sieve, in Piazza Colonna n.16 catastalmente censito al foglio 16, particella 39, sub 504, superficie catastale 300 mq, categoria B/4 Uffici pubblici (planimetria allegata), destinato ad attività d'interesse generale, civilistiche, solidaristiche ,ricreative e culturali; al fine di favorire la socializzazzione e rivitalizzazione del centro storico di San Piero a Sieve.

ART. 3 - NORME DI RIFERIMENTO

Il contratto di locazione è regolato dalle seguenti fonti normative e documentali, nel seguente ordine gerarchico:

a) dalle clausole del presente atto, che costituiscono la manifestazione integrale di tutti gli accordi tra l' Amministrazione Comunale e_____;

b) nel rispetto dell'avviso pubblico approvato con determinazione n. 80 del 17.02.2022.

b) dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento che disciplinano le locazioni Legge 27/07/1978, n. 392; Legge 09/12/1998, n. 431.

e) dal Codice Civile e dalle altre disposizioni in materia di contratti di locazioni (Codice Civile - Art. 1571 e seguenti).

Entrambi i contraenti dichiarano espressamente di conoscere bene il contenuto delle fonti di disciplina del contratto di locazione sopra richiamate, e di accettarne il contenuto.

ART. 4 STATO DELL'IMMOBILE CONCESSO IN LOCAZIONE

L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del conduttore tutti i costi ed interventi di manutenzione straordinaria (descritte nell'Allegato 2), l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per il suo uso. Ad oggi l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria, a cura e spese della parte conduttrice (Art.7a).

Il conduttore dichiara di essere a conoscenza della descrizione e stato dell'immobile oggetto del presente contratto. Pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in locazione.

Il conduttore non potrà adibire l'immobile ad usi diversi da quelli dichiarati nel presente contratto.

L'allestimento dei locali, finalizzati a renderlo idoneo alla attività cui sarà destinato, sarà a esclusivamente a carico del conduttore, senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del locatore.

ART. 5 - DURATA

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 con decorrenza dal al rinovvabile su richiesta del conduttore per altri 6 anni ai sensi dell'art.27 della legge 392/78 e s.m.i.

6. CANONE DI LOCAZIONE E SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Il canone di locazione annuo a è pari € _____ (/00) corrispondente ad un canone mensile di € _____(/00).

7. MANUTENZIONE STRORDINARIA E MANUTENZIONE ORDINARIA

7a) manutenzione straordinaria:

La realizzazzione dei lavori di manutenzione straordinaria e le relative spese, descritti

nell'allegato 2 del presente atto che ne forma parte integrante e sostanziale , sono a carico del conduttore. I singoli interventi dovranno essere approvati dall'ufficio tecnico comunale ed eseguiti sotto la direzione dello stesso. Le relative spese sostenute dal conduttore per i lavori di manutenzione straordiaria, previa verifica ed esibizione della relativa documentazione contabile, verranno detratti dal canone di locazione dovuto.

Per tale modalità operativa, ci si avvale dell'istituto previsto dalla prassi in uso della permuta. A seguito di asseverazione, da parte del Responsabile del Settore Servizi Tecnici, dei lavori effettuati dal conduttore nei termini e nella misura definita nell'elenco dei lavori di cui all'allegato n. 2 del presente atto, sarà formalizzata la compensazione tra il canone dovuto ed il costo dei lavori eseguiti.

Il conduttore a conclusione di ciascun intervento dovrà presentare all'amministrazione tutte le relative attestazioni di conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative, tutte le certificazioni connesse, nonché tutta la documentazione contabile (fatture,scontrini..) che attestino l'effettiva spesa sostenuta.

Nel caso di recesso anticipato di una delle parti contrattuali, che non sia dovuto da negligenza contrattuale, al conduttore verranno riconosciuti i soli costi dei lavori da lui sostenuti proporzionati allo stato di usura dell'immobile locato, e non ancora detratti dall'amministrazione comunale, previa acquisizione e verifica della documentanzione suddetta. Il rimborso verrà disposto dall'amministrazione comunale tramite bonifico bancario.

Tutte le restanti spese di manutenzione straordinaria non a carico del conduttore, lavori identificati nell'allegato 2 al presente atto, in conformità dell'art. 1576 codice civile , sono a carico del locatore.

7b) manutenzione ordinaria:

A norma degli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile, sono a carico del conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, a titolo indicativo, quelle relative alle serrature, infissi, soffitti, pavimentazione, rivestimento pareti ecc..

ART.8 MIGLIORIE E INNOVAZIONI

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla proprietà e rimarrà, al momento del rilascio dell'immobile, a beneficio della parte locatrice senza obbligo da parte di questi di corrispondere compenso alcuno.

Eventuali innovazioni o modifiche, ove richiesto dal locatore, verranno rimossi al termine della locazione, a cura e spese della parte conduttrice.

9. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CANONE ANNUO:

Il pagamento del canone di locazione dovrà avvenire con rate mensili e uguali, di cui la prima contestualmente alla dalla data di decorrenza del contratto di locazione, entro i primi 15 giorni del mese di riferimento, mediante bonifico bancario al conto bancario intestato al Comune di Scarperia e San Piero : Conto bancario Tesoreria – Banca Monte dei Paschi di Siena Spa : Conto n. 3285.59 - IBAN: **IT 25E0 10303809000000328559**. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati riferito al mese di Gennaio.

Il ritardo nel versamento del canone comporta l'applicazione degli interessi legali per

il periodo di ritardo. Se il ritardo supera le sei mensilità, il locatario sarà considerato moroso e il locatore potrà rescindere il contratto in danno, incamerando a titolo di penale la cauzione.

10. CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore ha consegnato al locatore, in sede di stipula del presente atto, fidejussione bancaria/ polizza assicurativa /deposito in numerario del complessivo importo di € _____, pari a n.3 mensilità di affitto.

Detta fidejussione/ polizza assicurativa /deposito in numerario verrà restituita al termine della locazione, semprechè 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.

La cauzione dovrà essere reintegrata ogniqualvolta il locatore la incameri, in toto o in parte, in applicazione di penali. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del locatore, costituisce causa di risoluzione del contratto.

ART. 11 ONERI DEL CONDUTTORE

Il conduttore è custode dell'unità immobiliare e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possono derivare a se o terzi frequentatori dell'immobile da fatti o omissioni di collaboratori/dipendenti/utenti/clienti. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose

anche interposte, pulito in ogni sua parte.

Il conduttore dovrà :

- sostenere tutti gli oneri riguardanti la pulizia degli spazi interni ed esterni e di pertinenza all'immobile locato;

- consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione;

- consentire l'utilizzo dei locali all'amministrazione comunale per lo svolgimento di attività di pubblico interesse.(per numero di gg.....);

- sostenere tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (richiesta di posa in opera di contatore ed attivazione della fornitura di energia elettrica, gas, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;

- sostenere ogni tassa o contributo dovuti per legge.

ART.12 RECESSO

Il conduttore , ai sensi dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978 n. 392, per gravi motivi oggettivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Fermo restando il pagamento del canone per l'intero semestre di preavviso, ancorchè il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

ART. 13 RISOLUZIONE E PENALI

Il contratto sarà risolto in danno al verificarsi delle seguenti circostanze:

a) la risoluzione per inadempimento (artt. 1453-1462 c.c.);

b) la risoluzione per impossibilità sopravvenuta (artt. 1463-1466 c.c.);

c) la risoluzione per eccessiva onerosità (v. artt. 1467-1469 c.c.).

Eventuali penali saranno prelevate dal deposito cauzionale.

ART. 14 TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

Il Conduttore assume tutti gli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della Legge 13 agosto 2010 n. 136, come modificato dal D.L. 12 novembre 2010 n. 187, convertito con modificazioni dalla Legge n. 17 dicembre 2010, n. 217.

Il conduttore indica quali coordinate di pagamento: BONIFICO bancario da effettuarsi tramite conto corrente al codice IBAN: _____.

Sono considerate grave inadempimento contrattuale e motivo di risoluzione di diritto del contratto le accertate violazioni in riferimento agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari cosi come stabilito dall'articolo 3 della Legge n. 136 del 13/08/2010.

ART. 15 POLIZZA ASSICURATIVA

Il conduttore, nel rispetto delle disposizioni dell'avviso pubblico, ha presentato :

- copia della polizza **POLIZZA RCT/O** con i seguenti massimali minimi:

  - Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): € 3.000.000,00 unico per sinistro;
  - Resp. Civile verso i Prestatori d'Opera (RCO): € 1.500.000,00 unico per sinistro;

- copia della polizza **POLIZZA INCENDIO RISCHIO LOCATIVO**: che assicuri l'immobile locato per il valore di ricostruzione a nuovo stimato in € 399.300,00;

Le polizza devono essere mantenute per tutto il periodo di validità contrattuale. Il conduttore si impegna inoltre a comunicare ogni eventuale variazione.

ART. 16 DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore. Il silenzio o la quiesciena del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al sublocazione dei locali, avranno esclusivamente valore di

tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

ART. 17 - GARANZIA DI PROTEZIONE E RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI

Il Comune di Scarperia e San Piero dichiara che, in esecuzione degli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente contratto, potrà trattare i dati personali del contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge.

Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza opportunamente nominati e informati, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati.

In qualsiasi momento l'interessato potrà esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Scarperia e San Piero; email:privacy@comune.scarperiaesanpiero.fi.it

Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali, il contraente potrà visitare il sito www.comune.scarperiaesanpiero.fi.it/privacy , accedendo alla sezione "privacy "

ART. 18- FORO COMPETENTE

Tutte le vertenze che dovessero insorgere tra l'impresa fornitrice e il Comune di Scarperia e San Piero non risolvibili in via amministrativa, saranno deferite all'autorità giudiziaria ordinaria. Il foro competente è quello di Firenze.

ART. 19 REGISTRAZIONE E SPESE CONTRATTUALE

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono suddivise a metà tra le parti.

Sono totalmente a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi le imposte di bollo e i diritti di segreteria.

Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla locatrice.

ART. 20 - RINVIO ALLA NORMATIVA

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si rinvia alla normativa vigente in materia che qui vi si intende richiamata.

ART. 21 – MODIFICHE DEL CONTRATTO

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

****

Letto, confermato e sottoscritto. Il presente contratto si compone di n. 11 pagine e di 21 articoli.

Il Comune di Scarperia e San Piero XXXXXXXXXXXXXX

Il Responsabile del I° Settore Amministrativo Il Legale Rappresentante

Maria Cristina Cantini XXXXXXXXXX