

COMUNE DI CASORATE SEMPIONE
Provincia di Varese
Contratto di locazione
(art.27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)

L'anno duemiladodici il giorno ____ del mese di ____ nella sede comunale di Casorate Sempione,

1) Il Sig. _____ nato a _____ (____) il ____ in qualità di Responsabile del Settore Servizi Tecnici del comune di Casorate Sempione avente C.F. _____ (locatore), e

2) Il Sig. _____ nato a _____ il ____ in qualità di _____ con sede in _____ Via _____, C.F. _____ e numero di iscrizione al _____ n. _____ (Conduttore), domiciliato ai fini del presente contratto nei locali oggetto della locazione;

PREMESSO

Che con deliberazione C.C. n. 22 del 05.04.2012 venne disposto di liberalizzare il servizio di asilo nido ai sensi del D.L. 138/2011 ex art. 4, comma 1;

Che con delibera di G.C. n.42 del 23.04.2012 ad oggetto: "liberalizzazione servizio di asilo nido comunale e relativo immobile – atto di indirizzo" si individuava nell'affitto della porzione di immobile attualmente destinato ad asilo nido, il metodo migliore di liberalizzazione del predetto servizio;

Che con deliberazione G.C. n. 44 del 3.05.2012 venne disposto di effettuare gara per locazione di porzione di immobile comunale, con destinazione nel Piano dei Servizi del P.G.T. vigente a "attrezzature scolastiche esistenti" approvandone altresì lo schema del relativo contratto di locazione che viene integralmente recepito col presente atto e che, a seguito degli atti di gara, con determina _____ n. _____ del ____ venne aggiudicata a _____ per €.....;

TUTTO QUANTO PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- 2) Il comune di Casorate Sempione, come sopra rappresentato, concede in locazione al _____ di _____ i locali e pertinenze come meglio individuati nella planimetria allegata, facenti parte dell'immobile adibito anche ad altri servizi comunali aventi destinazione nel Piano dei Servizi del P.G.T. a "attrezzature scolastiche esistenti" via Montegrappa n.1 del Comune di Casorate Sempione di cui ai Mappali 23/25/26/27 foglio 4, come da planimetria allegata e come dettagliato nell'avviso di asta pubblica pubblicato in data 4 maggio 2012, cui si fa riferimento per quanto non riportato nel presente contratto.

Niente altro è dato in locazione esclusiva al conduttore. Si precisa che i locali dati in locazione sono integrati in un complesso di servizi per l'infanzia e centro cottura, con corridoio comune alle altre strutture (vedi piantina allegata). Il locatore consegna l'immobile, gli arredi e tutte le attrezzature comprese nell'inventario comunale previa redazione e sottoscrizione di apposito verbale in sede di sopralluogo. Durante la redazione del verbale verranno concordate eventuali esclusioni. Il conduttore si impegna ad utilizzare porzione di detto immobile compatibilmente con la destinazione prevista nel Piano dei Servizi come "attrezzature scolastiche esistenti" del vigente

P.G.T., provvedendo a propria cura a tutte le spese necessarie per l'utilizzo dei locali ai fini predetti, comprese quelle eventuali per l'adeguamento alle disposizioni legislative disciplinanti l'attività esercitata nella porzione di immobile. Il conduttore non potrà concedere in sublocazione o in comodato l'immobile, in tutto o in parte, e non potrà dare allo stesso una destinazione d'uso diversa rispetto a quella stabilita nel bando, pena la risoluzione di diritto del presente contratto. Il locatore potrà procedere in qualsiasi momento a sopralluoghi presso i locali per verificarne l'uso idoneo e lo stato di manutenzione. L'esito negativo motivato potrà costituire risoluzione del presente contratto.

- 3) Durata: la durata della locazione è convenuta ed accettata in anni 6 e più precisamente Dal ___/___/2012 al ___/___/2018 . Il contratto è rinnovabile previa rinegoziazione del canone per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, anche in favore del soggetto locatario, in caso di nuova gara e previa verifica ai sensi dell'art. 2 DRP 296/2005; non è rinnovabile tacitamente.
- 4) Recesso: Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art.27, settimo comma della legge 392/1978, con preavviso di mesi sei da comunicarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno senza diritto ad alcun rimborso. Al termine della locazione dei locali nessun indennizzo o compenso spetterà al locatario per migliorie o addizioni, anche autorizzate, che non siano agevolmente rimovibili o rimosse e che pertanto rimarranno acquisite in proprietà al locatore.
- 5) Diniego delle autorizzazioni: ai fini di quanto previsto dall'art.27, ottavo comma, della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso del conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della sua attività.
- 6) Corrispettivo: il canone annuo della locazione è convenuto in Euro _____(_____), con decorrenza dal ___/___/ 2012 da pagarsi in dodici rate mensili anticipate , entro la prima decade del mese, esigibili alla scadenza del termine presso la Tesoreria comunale, puntualmente e comunque con tolleranza massima di gg.20 di ritardo. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute, Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.
- 7) Rivalutazione del canone: detto canone viene rivalutato annualmente, dietro richiesta scritta del locatore, in base all'aumento del costo della vita nella misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
- 8) Destinazione dei locali e subaffitto: I locali e relativa pertinenza si concedono in locazione per l'uso previsto dallo strumento urbanistico vigente, con divieto di sublocazione o cessione , anche se parziale , ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore. E' fatto divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che i locali e relativa pertinenza verranno utilizzati per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.
- 9) Situazione urbanistica: il locatore dichiara che l'immobile conforme agli strumenti urbanistici vigenti.
- 10) Stato dell'immobile: il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in normale stato di manutenzione, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche, salvo quelle richieste per conseguire le autorizzazioni sanitarie, né opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore il quale comunque al termine della locazione e a sua discrezione potrà

chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore, secondo quanto previsto dall'art. 1576 c.c. e L. 392/78 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) che prevede più specificamente che sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, nonché alla fornitura di altri servizi comuni (come da tabella specifica allegata).;

- i costi per le utenze a carico del conduttore si quantificano, in misura forfettaria come segue, in base a stima effettuata dal Responsabile del Settore Servizi Generali e Finanziari prot. n. 5532/6260 del 23/04/2012 :

Riscaldamento e acqua sanitaria	€ 6.800,00
Energia elettrica	€ 4.000,00
Tassa rifiuti	€ 500,00
Acqua	€ 300,00

Tali importi sono quantificati sulla base dei consumi dell'anno 2011 e sono soggetti al normale aumento in base all'uso/consumo e all'andamento di mercato.

Non provvedendoVi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. Se il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirglielo con rinuncia sin d'ora ad eventuali indennizzi fra i quali quello previsto dall'art.1584 cod.civ. A discrezionale richiesta del locatore al termine della locazione, il conduttore dovrà ridipingere pareti e soffitti con materiali di qualità e colori analoghi a quelli ora in atto.

La straordinaria manutenzione del fabbricato sarà da concordare con il locatore e comunque secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge.

11) Esonero dalle responsabilità: Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni Responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di persone o dipendenti del conduttore o anche di terzi che comunque abbiano avuto accesso al locale. Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali dovuti a incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione per un massimale minimo di € 2.000.000,00.

12) Interruzione dei servizi: il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

13) Deposito cauzionale: il conduttore versa alla firma del presente contratto una cauzione di Euro -----(-----) pari a tre mesi del canone di locazione, anche a mezzo di polizza fideiussoria rilasciata da primario istituto bancario o assicurativo, a garanzia degli adempimenti contrattuali, cauzione che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione. A richiesta del locatore tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

14) Risoluzione del contratto: ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Cod. Civ. il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: il conduttore non paghi il canone per due mensilità anche non consecutive nell'arco di un anno solare; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali e pertinenze in locazione; violi il divieto di cui al punto 6 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca la porzione di immobile

all'esercizio di attività contrastante con la destinazione prevalente dell'immobile per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto dal locatore. In caso di risoluzione, il locatore deve contestare l'inadempimento alla controparte entro 30 giorni dal suo verificarsi a mezzo di raccomandata a/r con diffida ad adempiere, entro i successivi 15 giorni, agli impegni assunti; decorso inutilmente detto termine senza che il conduttore si sia adoperato per l'esecuzione della prestazione su di essa incombente, il locatore potrà risolvere il presente contratto provvedendo alla quantificazione dei costi sostenuti per gli interventi realizzati e le prestazioni erogate al fine della richiesta di reintegrazione a carico dell'inadempiente. Resta comunque impregiudicato l'esercizio delle azioni giudiziali nei confronti del conduttore inadempiente, relativamente agli obblighi del presente contratto nonché inerenti la richiesta di ulteriori pretese risarcitorie conseguenti al riconoscimento della inadempienza.

- 15) Imposte: sono a carico del conduttore l'imposta di bollo sul contratto e le quietanze, l'imposta di registro e le spese per la trascrizione del presente contratto, nella misura stabilita dalle vigenti leggi. La registrazione e trascrizione del contratto verrà fatta a cura del conduttore. L'inadempimento del presente obbligo si qualifica come "inadempimento grave" a tutti gli effetti di legge.
- 16) Controversie: per qualsiasi controversia dovesse insorgere per l'interpretazione del presente contratto il foro competente è il Tribunale di Busto Arsizio.
- 17) Deroga delle leggi speciali: le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Lì.....

Il Locatore

.....

Il conduttore

.....

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 cod. civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare gli artt. 3 (durata) e 4 (recesso) l'art.5 (diniego delle autorizzazioni)6 (corrispettivo), l'art. 7 (aggiornamento del canone), l'art. 8 (destinazione dei locali e subaffitto), , l'art. 10 (stato dell'immobile), l'art. 11 (esonero delle responsabilità), l'art. 12 (interruzione dei servizi), l'art. 13 (deposito cauzionale), l'art. 14 (risoluzione dl contratto ex art. 1456 del cod. Civ.), l'art. 15 (imposte). Per ciò che è stato omissso nel presente contratto valgono le condizioni di legge.