



## SCHEMA DI CONTRATTO

### COMUNE DI MESAGNE

Provincia di Brindisi

Oggetto: ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO ALLA VIA MONTE BIANCO SNC, DESTINATO AD ASILO NIDO - SCUOLA MATERNA.

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ nella sede Comunale di Mesagne,

----- TRA -----

il Responsabile dell'Area IV Urbanistica – Pianificazione Territoriale – Edilizia privata – Ambiente \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, C.F. n. \_\_\_\_\_, in forza del decreto sindacale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ interviene nel presente atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Mesagne (Cod. Fisc. 00081030744, con sede in Via Roma, 2 c.a.p. 72023, Mesagne (BR), di seguito denominato semplicemente "Amministrazione";

----- E -----

il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, C.F. n. \_\_\_\_\_, il quale agisce in qualità di legale rappresentante de

La Società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ( ) in Via/Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, codice fiscale e Partita I.V.A. n. \_\_\_\_\_, di seguito denominata semplicemente conduttore; -

#### **PREMESSO:**

- che con determinazione n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ (N. \_\_\_ del Registro Generale delle Determinazioni) a firma del Dirigente dell'AREA IV, avente ad oggetto " APPROVAZIONE BANDO DI GARA PER PROCEDURA APERTA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO ALLA VIA MONTE BIANCO SNC DESTINATO AD ASILO NIDO - SCUOLA MATERNA, è stato approvato il bando di gara, lo schema di contratto e la documentazione necessaria alla procedura di gara per l'affidamento in locazione dei locali adibiti ad asilo nido e scuola materna di proprietà del Comune di Mesagne e nel presente contratto meglio specificati;

- che con determinazione n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ (N. \_\_\_ del Registro Generale delle Determinazioni) a firma del Responsabile dell'AREA IV \_\_\_\_\_ è stato approvato il verbale delle operazioni di gara;



Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

### **ART. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO**

Il Comune di Mesagne, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione a \_\_\_\_\_, che accetta, i locali adibiti ad asilo e scuola materna di proprietà del Comune di Mesagne, siti in via Monte Bianco snc, e catastalmente identificati al catasto immobili urbani del Comune di Mesagne, foglio 54, particella 2022 di complessivi 440 mq oltre area esterna di pertinenza così come meglio evidenziata in planimetria e alle condizioni prescritte nel bando di gara che qui si intendono integralmente riportate anche se non materialmente allegate.

### **ART. 2 – DURATA DEL CONTRATTO**

La locazione avrà la durata di 6 (SEI) anni, con decorrenza dalla data di stipula del presente contratto.

### **ART. 3 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

Il conduttore è obbligato a:

- a) adibire i locali esclusivamente ad asilo e scuola materna nel rispetto del contratto, del presente bando, di tutti i documenti di gara;
- b) possedere titolo abilitante all'esercizio della attività come indicata dal bando;
- c) garantire l'apertura e chiusura dei locali secondo gli orari di apertura e chiusura dell'asilo nido e scuola materna;
- d) provvedere agli arredi e alle attrezzature necessarie al funzionamento del servizio;
- e) volturare tutte le utenze inerenti i locali e dell'area pertinenziale;
- f) curare la manutenzione ordinaria dei locali concessi in locazione;
- g) provvedere alle opere di manutenzione di spettanza del conduttore;
- h) rispettare le regole di conduzione indicate al punto 5 del bando;
- i) curare la manutenzione ordinaria dell'immobile concesso e per quanto in esso contenuto con la specificità che tutta l'area destinata a verde, indicata nell'allegato A1 del bando, con area di gioco con ingresso comune, dovrà essere anch'essa sempre pulita e mantenuta assicurandone la manutenzione ordinaria;
- j) segnalare tempestivamente all'ufficio tecnico del Comune ogni guasto od anomalia e la necessità di interventi urgenti per prevenire o evitare danni, con particolare riferimento agli impianti esistenti.



k) riconsegnare alla scadenza del contratto gli immobili in buono stato di conservazione, fatta salva la normale usura dovuta all'uso che rientrerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale senza alcun onere per la stessa né riconoscimento di alcun diritto di avviamento.

l) consentire al Comune proprietario di accedere ai locali in caso di necessità e per controllarne lo stato d'uso.

m) pagare all'Amministrazione comunale il canone di locazione con rate mensili anticipate.

### **ART. 4 – CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € 12.000,00 (euro dodicimila/00) annui, da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di € 1.000,00 (euro mille/00) entro i primi 10 giorni del periodo di riferimento, mediante versamento sul conto del Tesoriere Comunale.

In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi nella misura del tasso legale.

Il conduttore consegna alla data di stipula del contratto una polizza fideiussoria di primaria Compagnia di Assicurazione oppure fideiussione emessa da primaria Banca a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi posti (canoni) a carico del concessionario, valida per l'intera durata della concessione.

Nel caso di ritardati o omessi pagamenti continuati per oltre 30 giorni dalla scadenza della rata e per due episodi, è facoltà dell'Amministrazione comunale ritenere risolto di diritto il contratto con conseguente costituzione in danno.

### **ART. 5 – CONDUZIONE DEI LOCALI**

I locali oggetto del presente contratto potranno essere adibiti esclusivamente ad asilo nido e scuola materna. La conduzione dei locali deve essere effettuata rispettando quanto indicato al punto 5 del bando.

La destinazione dei locali e delle aree comunali ad un uso diverso da quello previsto nel presente contratto, così come la violazione dei divieti posti dal presente articolo, costituiscono giusta causa di risoluzione del contratto da parte dell'Amministrazione ai sensi del successivo art. 9 del presente contratto.

### **ART. 6 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI**

I locali e le aree verdi sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo di detti beni dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione, l'eventuale posa di manufatti e attrezzature dovrà essere preventivamente autorizzato e dovrà essere rimosso al termine del rapporto di locazione.

### **ART. 7– SUBLOCAZIONE**



E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato.

### **ART. 8 – ANNULLAMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE**

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di annullare in autotutela l'aggiudicazione ove ne ricorrano i presupposti ed in particolare nel caso in cui l'aggiudicazione sia dipesa da dichiarazione mendaci dell'operatore economico.

### **ART. 9 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

L'Amministrazione Comunale diffida a provvedere ad adempiere correttamente a tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dal presente contratto nei seguenti casi:

- a) non abbia tempestivamente adempiuto alle obbligazioni di cui ai precedenti artt. 3 e 4;
- b) abbia destinato i locali e le aree ad un uso diverso da quelli previsti nel presente contratto;
- c) abbia violato uno dei divieti di cui al precedente art. 5.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di risolvere il contratto in tutti i casi in cui il conduttore, diffidato ad ottemperare agli obblighi ed agli oneri derivanti dal contratto, senza giustificato motivo, non provveda nei successivi 10 giorni o nel diverso termine ad esso assegnato.

Il contratto è risolto di diritto nel caso in cui il conduttore incorra nelle seguenti circostanze:

- Interruzione o sospensione arbitraria del servizio ad asilo nido e scuola materna;
- Chiusura o sospensione dell'attività comminata dalle autorità competenti;
- Frode da parte del Locatore;
- Cessione del contratto o sublocazione a terzi;
- Dichiarazione di stato fallimentare o di insolvenza o richiesta di concordato giudiziale o extragiudiziale;
- Perdita dei requisiti per esercitare l'attività;
- Svolgimento di attività all'interno dei locali contrari alla pubblica decenza e pubblico decoro.

Il conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto alla scadenza di ogni anno, previa comunicazione scritta al locatore da comunicarsi con almeno 6 mesi di preavviso.

E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di recedere in ogni momento dal presente contratto, qualunque sia la sua qualificazione, previo preavviso scritto di almeno 12 mesi.



In caso di risoluzione il conduttore deve rimuovere ogni arredo o attrezzature di sua proprietà e presente presso gli immobili, entro 10 giorni dalla data di comunicazione della risoluzione. In ogni caso il conduttore è obbligato al pagamento del canone eventualmente previsto fino al termine del mese in cui ha completato la rimozione di ogni arredo o attrezzatura presente presso gli immobili.

In caso di risoluzione, oltre all'incameramento della cauzione definitiva da parte del locatore, il conduttore è tenuto al completo risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti che l'Amministrazione Comunale dovesse sopportare in conseguenza della risoluzione.

Nel caso di risoluzione anticipata del contratto, il locatore non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

### **ART. 10 – RECESSO**

Il Comune potrà altresì recedere unilateralmente in caso di necessità inderogabili di interesse pubblico che siano relative all'uso dell'immobile di cui trattasi, senza che il conduttore, nulla abbia a pretendere a qualsiasi titolo.

### **ART. 11 – PENALI**

Qualora il conduttore non provveda ad ottemperare agli obblighi ed agli oneri derivanti dal presente contratto, l'Amministrazione comunale potrà comminare ad esso una penale di importo pari ad € 200 con diffida a provvedere entro un termine congruo, comunque non inferiore a 10 giorni. Ove alla scadenza di detto termine l'inadempimento permanga, l'Amministrazione comunale potrà procedere alla risoluzione del contratto ai sensi del precedente art. 9.

Se l'Amministrazione ha già comminato al conduttore una o più penali ai sensi del comma precedente, l'importo per la nuova penale contrattuale sarà pari ad € 500. In ogni caso l'Amministrazione diffida il conduttore a provvedere entro un termine congruo, comunque non inferiore a 10 giorni, ad adempiere agli obblighi ed oneri derivanti dal rapporto contrattuale e, in caso di inadempimento, potrà procedere alla risoluzione del contratto ai sensi del precedente art. 9.

Nei casi in cui la violazione contestata sia particolarmente tenue, su richiesta del conduttore e sempre che questi abbia provveduto a rimuovere l'inadempimento, l'Amministrazione comunale, con provvedimento motivato del Responsabile del Servizio, potrà ridurne l'importo fino al 50% delle somme indicate ai commi precedenti.

### **ART. 12 – RESPONSABILITA' PER DANNI**

Il conduttore è responsabile di qualsiasi danno derivante agli immobili comunali per fatto proprio o di terzi. E'altresì responsabile di qualsiasi danno che possa derivare a terzi dalla propria gestione o derivante dalle attrezzature, dagli arredi e dai beni di sua proprietà o da lui custoditi.



Il conduttore è obbligato a stipulare e mantenere per tutta la durata del contratto una polizza assicurativa a copertura dei rischi di cui al punto 9 del bando. Nel caso di danni agli immobili comunali la polizza dovrà prevedere il vincolo di rimborso delle somme liquidate dall'assicurazione a favore del Comune di Mesagne. I massimali della polizza non potranno essere inferiore a 1 milione di euro.

### **ART. 13 – MANLEVA E SICUREZZA**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso, nonché nelle ipotesi di cui all'art. 2051 c.c. Il conduttore esonera espressamente l'Amministrazione da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni proprie o di terzi.

Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di ordinaria prudenza, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali e le aree ad un uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro e a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.

### **ART. 14 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO**

Tutte le spese connesse al contratto - ivi comprese quelle di bollo – sono a totale carico dell'affittuario. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto la cui spesa è posta a carico dell'affittuario e del locatore nella misura del 50% ciascuno.

Nel caso in cui si provveda al recesso anticipato del contratto, sono poste a carico del conduttore le ulteriori quote dovute dell'imposta di registro, salvo la risoluzione non avvenga per fatto dell'Amministrazione. Sono altresì a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto.

Sono altresì a carico del conduttore tutte le tasse e le imposte locali relative alla conduzione dell'immobile.

### **ART. 15 – MODIFICHE DEL CONTRATTO**

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve avvenire in forma scritta. Ogni comunicazione tra le parti riguardante il presente contratto e la cosa locata deve essere fatta per iscritto.

### **ART. 16 – ELEZIONE DI DOMICILIO**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in \_\_\_\_\_ via / piazza \_\_\_\_\_. In caso di modifica del domicilio, il conduttore è tenuto a darne comunicazione scritta all'Amministrazione. Si considerano recapitate presso il



domicilio legale del conduttore tutte le comunicazioni inviate mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo: \_\_\_\_\_ . Il conduttore solleva l'Amministrazione da ogni responsabilità per il caso di cambiamento, non tempestivamente comunicato, del domicilio dichiarato o dell'indirizzo di posta elettronica certificata suindicato.

### **ART. 17 – FORO COMPETENTE**

Ogni controversia che dovesse sorgere tra le parti relativamente all'interpretazione e all'esecuzione del presente contratto, ove non risolta in via bonaria, sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Brindisi.

### **ART. 18 – ASSENZA DI RAPPORTI NEGOZIALI TRA L'APPALTATORE E I RAPPRESENTANTI DELL'AMMINISTRAZIONE COMMITTENTE**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 14, comma 2 del DPR n. 62 del 16/04/2013, il Responsabile del Settore Competente, il quale interviene nel presente atto in rappresentanza del Comune di Mesagne, ed il Rappresentante del conduttore dichiarano, sotto la propria diretta responsabilità, che non sono intercorsi tra loro, nell'ultimo biennio, rapporti contrattuali a titolo privato, e che il Responsabile del Settore non ha ricevuto altre utilità dalla medesima società. A tal fine non si tiene conto dell'eventuale stipulazione dei contratti ai sensi dell'articolo 1342 del codice civile.

### **Art. 19 – CAPACITA' DI CONTRARRE CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE**

Ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter del D.lgs. n. 165/2001, il conduttore attesta di non aver intrattenuto, nel triennio precedente alla stipula del presente contratto, rapporti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti di Amministrazioni Pubbliche che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle Amministrazioni stesse nei confronti del medesimo locatore.

### **Art. 20 – PRIVACY**

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione – Regolamento UE 2016/679.

Per il Comune di Mesagne \_\_\_\_\_

Per il Conduttore \_\_\_\_\_