

CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA DEI MARZI N. 3 DA DESTINARE AD ASILO NIDO

Presso il Municipio di Crespiatica il giorno ____ del mese di ____ dell'anno ____, con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a norma dell'art. 1372 del Codice Civile, tra il COMUNE DI CRESPIATICA (codice fiscale N. 84503400156 e partita iva N. 05077260155) di seguito denominato semplicemente **"CONCEDENTE"**, rappresentato da _____, nato a _____ il _____, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Crespiatica, giusto Decreto Sindacale N. Reg. Gen. 9 N. Reg. Sett. 9 del 01.07.2021, e il /la Sig./ra _____ nato/a il di seguito denominata semplicemente **"CONCESSIONARIO"**, 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 Crespiatica è proprietario dell'immobile sito in Via dei Marzi meglio individuato da planimetria denominata **ALLEGATO A**;
- la Giunta Comunale con Deliberazione N. ____ del _____ ha deliberato di concedere in locazione l'immobile in questione individuato da planimetria denominata **ALLEGATO A** con obbligo di destinazione ad uso ASILO NIDO e si è proceduto ad approvare il bando per l'avvio di una procedura aperta per l'affidamento in locazione dell'immobile individuato da planimetria denominata **ALLEGATO A**, lo schema del presente contratto ed i relativi allegati;
- con Determinazione N. Reg. Gen. ____ N. Reg. Sett. ____ del _____ del Responsabile del Procedimento si è proceduto ad approvare il verbale delle operazioni di gara;

ART.1. OGGETTO DEL CONTRATTO

Le premesse formano parte integrante del presente accordo. La parte concedente concede in locazione al concessionario, che accetta, l'immobile individuato da planimetria denominata **ALLEGATO A**, facente parte del complesso scolastico sita in Via dei Marzi, catastalmente distinta al Foglio 4 Mappale 222 Subalterno 702, di complessivi mq. 160 avente destinazione vincolata ad uso nido.

ART.2. CONSEGNA DELL'IMMOBILE E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

L'immobile indicato in premessa, con relative pertinenze, è concesso a corpo nello stato di fatto e di diritto, privo di attrezzature che risultano a carico del concessionario.

Il concessionario è obbligato a:

- a) non modificare la destinazione dei locali;
- b) possedere titolo abilitante all'esercizio dell'attività secondo le normative cogenti in materia;
- c) provvedere a propria cura e spese agli arredi ed alle attrezzature necessarie all'attivazione ed al funzionamento dell'asilo nido;
- d) garantire, secondo gli standard di legge, tutti i servizi correlati all'esercizio dell'attività;

e) pagamento delle utenze (acqua e luce) calcolate dal Comune di Crespiatica.

ART.3. DURATA DELLA LOCAZIONE E RINNOVO

La locazione avrà la durata di anni 2 (due), 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 N. 392/1978, in mancanza di disdetta, da comunicarsi a cura del concessionario mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata almeno 12 mesi prima della scadenza, il contratto si rinnova tacitamente di ulteriori 2 (due) anni.

ART.4. RECESSO

Il concessionario, 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 concessionario può recedere, previa comunicazione formale attestante l'impossibilità della prosecuzione dell'attività, a prescindere dal preavviso di 6 (sei) mesi.

In ogni caso deve essere espletata l'attività fino alla conclusione dell'anno scolastico in corso.

ART.5. SUBLOCAZIONE

Il concessionario 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 Euro 6.000,00 (seimila/00) da pagarsi in unica rata alla sottoscrizione del presente contratto, mediante versamento tramite bonifico bancario.

I successivi canoni annui, dovranno essere quietanzati ogni 12 mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto, in modalità anticipata.

È inoltre a carico del concessionario il pagamento dei consumi di energia elettrica, previa voltura del contratto di fornitura in essere, con spese a proprio carico, del contatore ivi installato.

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 concessionario, 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 ASILO NIDO ed alle sole attività strettamente correlate. È fatto divieto al concessionario di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, pena la risoluzione del contratto.

ART.9. PATTI SPECIALI

L'amministrazione comunale, al fine di incentivare, sostenere e favorire l'avvio dell'attività, prevede un contributo annuo come da convenzione allegata.

La finalità del contributo sopra esposto, destinato al **potenziamento del servizio**, avviene trasferendo le risorse indicate, al fine di provvedere alla riduzione delle tariffe a carico di tutte le famiglie dei bambini iscritti.

ART.10. UTENZA MEDIA

Si riportano per opportuna conoscenza i dati delle nascite per le seguenti annualità:

- anno 2020 nati 12;
- anno 2021 nati 14;
- anno 2022 nati 23;
- anno 2023 nati 14;
- anno 2024 nati 16;
- anno 2025 alla data del 30.09 nati 9.

ART.11. MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il concessionario si impegna a mantenere l'immobile concesso in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione. 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.12. UTENZE

Il concessionario dovrà provvedere al pagamento delle utenze (acqua e luce) i cui costi saranno conteggiati dal Comune di Crespiatica secondo criterio di ripartizione commisurato alle ore di apertura ed al volume della struttura.

Trattandosi di immobile di nuova costruzione, viene allegato alla presente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto (APE n. 98025-000044-25).

Sono a carico del Comune di Crespiatica gli oneri legati al servizio di raccolta rifiuti.

Al fine di una rendicontazione per l'amministrazione comunale, il concessionario dovrà mensilmente inviare copia delle fatturazioni delle utenze (acqua e luce) all'indirizzo pec. comune.crespiatica@pec.regione.lombardia.it .

Art.13. MORA DEL CONCESSIONARIO

Il pagamento del canone, delle utenze o di quant'altro dovuto non può essere sospeso o ritardato da pretese eccezioni del concessionario.

Il mancato pagamento puntuale, per qualunque causa, del canone o delle utenze costituisce in mora il concessionario ai sensi degli art. 5 e 55 della Legge N. 392/78.

ART.14. STATO DEI LOCALI

Il concessionario 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'Area Tecnica dell'Ente.

ART.15. MODIFICHE, ADDIZIONI, MIGLIORIE

Il concessionario s'impegna, a propria cura e spese, a funzionalizzare, attrezzare ed acquistare ogni occorrente per svolgere l'attività de quo, i quali rimarranno di proprietà del comune alla scadenza del contratto.

Tutte le eventuali addizioni e migliorie da apportare ai locali locati necessarie all'uso convenuto, dovranno essere oggetto di espressa autorizzazione da parte del concessionario.

Qualsiasi modifica, aggiunta, innovazione o trasformazione resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto al concessionario.

Il concessionario si obbliga pertanto a riconsegnare l'immobile, alla scadenza, in buono stato salvo il deperimento d'uso e pena il risarcimento dei danni.

ART.16. VISITA AI LOCALI

Il concedente ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori che dovranno essere concordati ed approvati dal Comune.

ART.17. RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il concessionario consegnerà puntualmente al concedente tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni come da verbale di riconsegna redatto dall'Area Tecnica dell'Ente.

ART.18. MANLEVA E SICUREZZA

Il concessionario 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. 2501 c.c.

Esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile. Il concessionario 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.19. GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

Il concessionario consegna contestualmente alla stipula del presente contratto una polizza fideiussoria di primaria Compagnia di Assicurazione oppure fideiussione emessa da primaria Banca del valore di Euro 1.200,00 (pari al 10% del valore del contratto di locazione per l'intero periodo concesso di anni 2) a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi posti a carico del concessionario, 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 concessionario dopo il rilascio dell'immobile concesso 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 concedente 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 concessionario 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.20. IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Tutte le spese di stipulazione del contratto sono a carico del concessionario compresa l'imposta di registro ai sensi del D.P.R. 131/1986 art. 5.

Il concessionario dovrà assumersi l'onere di adempiere agli obblighi di registrazione.

Sono a carico del concessionario ore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto relative alla conduzione dell'immobile.

ART.21. CLAUSOLA RISOLUTIVA

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

ART.22. COMPETENZA GIURIDICA

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il concessionario dichiara di eleggere domicilio in Crespiatica.

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 Lodi.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune (_____)

Il concessionario (_____)