

COMUNE DI VALGOGLIO

Provincia di Bergamo

**LOCAZIONE DELLA BAITA DI PROPRIETA' COMUNALE
DENOMINATA "PIA' PRESI" CON ANNESSA AREA DI
PERTINENZA IN FRAZIONE NOVAZZA LOCALITA' PIA' PRESI'**

L'anno 2026 (duemilaventisei), addì _____, del mese di

_____ in Valgoglio, tra i Signori:

- Bosatelli Angelo nato a Clusone (BG) il 14/03/1970 - c.f.
BSTNGL70C14C800V - Responsabile del Settore gestione territorio e sue
risorse del Comune di Valgoglio nominato con Decreto Sindacale n. 03/2024
in data 11/06/2024 domiciliato per la carica presso la casa comunale di
Valgoglio in Piazza Don Severino Tiraboschi n. 4, il quale dichiara di agire
esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune che
rappresenta (C.F. – P. IVA: 00666330162) , di seguito denominato "locatore";
-

- di seguito denominato "conduttore".

Premesso che:

- il Comune di Valgoglio è proprietario della baita di proprietà comunale
denominata "Pià Presi", in frazione Novazza località Pià Presi e dell'area
circostante;

- la baita è censita al catasto fabbricati al foglio n. 17 mappali n. 992-993-994
censuario Novazza categoria A/4 classe 1, vani 2 rendita € 46,48;

- a seguito di una verifica tecnica eseguita dal personale dell'ufficio tecnico
comunale è emersa la necessità di procedere all'effettuazione dei lavori
dettagliati nell'allegato computo metrico estimativo redatto dall'ufficio tecnico

comunale;

- è intenzione dell'Amministrazione Comunale concedere in locazione i succitati beni, per una durata di trenta anni, prevedendo l'obbligo, per il conduttore, prima di poter utilizzare il bene, di procedere all'effettuazione dei lavori, con corrispondente riduzione del canone di locazione, come indicati e quantificati nel computo metrico estimativo redatto all'ufficio tecnico comunale;

- con deliberazione della giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge, veniva approvato il bando d'asta per la locazione della baita di proprietà comunale denominata "Pià Presi", in frazione Novazza località Pià Presi e dell'area circostante

- con determinazione del responsabile del Settore gestione territorio e sue risorse n. _____ in data _____, preceduta dalla determinazione n. _____ in data _____ con la quale veniva approvato il verbale d'asta e veniva disposta l'aggiudicazione provvisoria, veniva disposta l'aggiudicazione definitiva della locazione a _____ per l'importo complessivo di € _____ corrispondente a un importo annuo di € _____.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante del presente contratto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

1.OGGETTO DELLA LOCAZIONE. Il Comune di Valgoglio concede in locazione a _____ la baita di proprietà comunale denominata "Pià Presi" in frazione Novazza Località Pià Presi costituita da cucina e altro locale, ripostiglio in manufatto separato e WC in altro manufatto con relativa area di pertinenza – come risultante dalla planimetria allegata che le parti dichiarano di conoscere ed accettare – contraddistinti catastalmente come segue: N.C.E.U., Sezione NO, Foglio 17, numero 992-993-994 (area di

pertinenza di circa mq. 850 stralciata dal mappale n. 995 Catasto terreni). A tal fine il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile, di averlo trovato adatto al proprio uso, di essere a conoscenza che la zona non è servita né da pubblico acquedotto né da rete elettrica e che il trasporto del materiale dovrà essere effettuato o a mano oppure mediante l'impiego di elicottero.

Il conduttore, entro il termine di 12 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, salvo proroga concessa dal locatore, prima di poter utilizzare l'immobile, dovrà eseguire a propria cura e spese, i lavori indicati nell'allegato computo metrico estimativo redatto dall'ufficio tecnico comunale, per un ammontare di € 19.000,00 (Diciannovemila/00); tale importo, previa verifica da parte dell'ufficio tecnico dell'effettiva realizzazione e consistenza dei suddetti lavori, verrà detratto dal canone di locazione.

A fine lavori dovranno essere consegnati al Comune i certificati degli impianti rilasciati da installatori abilitati.

Ogni aggiunta o modifica che, alla scadenza del contratto, non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dal conduttore senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese. È fatto divieto al conduttore di utilizzare l'immobile oggetto della locazione per un uso diverso da quello abitativo.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE. La locazione avrà la durata di anni 30 (Trenta) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, senza possibilità alcuna di proroga automatica. Il locatore potrà recedere dalla locazione nel caso di inadempimento, da parte del conduttore, delle pattuizioni

stabilite dal contratto medesimo e previa contestazione degli inadempimenti stessi.

Il locatore potrà altresì recedere per qualsiasi motivo anticipatamente dal contratto, previo invio alla controparte di raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, da effettuarsi con preavviso di almeno 6 mesi; tale facoltà non potrà essere esercitata prima che siano decorsi almeno 20 anni dall'inizio della locazione.

E' riconosciuta al conduttore la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto, previo invio alla controparte di raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, da effettuarsi con preavviso di almeno 6 mesi, senza che allo stesso conduttore venga riconosciuto alcun indennizzo anche in relazione alle spese sostenute per i lavori effettuati ancorchè non interamente ammortizzate.

La locazione cesserà con lo spirare del termine di cui al primo periodo. In caso di recesso e/o risoluzione del contratto il conduttore dovrà comunque corrispondere l'intero importo del canone di locazione dell'annualità in corso.

3.CORRISPETTIVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE. Il canone di locazione annuo è stabilito in € _____ (euro _____) da versarsi anticipatamente presso la Tesoreria Comunale entro il 30 aprile di ogni anno.

Ai sensi dell'articolo 32 della Legge n. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione, a decorrere dal terzo anno, sarà annualmente aggiornato nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, intervenuta rispetto alla data di inizio del contratto per il primo aumento ed alla corrispondente data degli anni successivi per gli aumenti susseguenti. il mancato pagamento del canone di locazione e, altresì, il mancato rispetto delle condizioni contrattuali, costituisce per il

locatore titolo per la risoluzione del contratto. Nel caso di ritardato pagamento

superiore a 60 gg. sarà in facoltà del locatore recedere dal contratto con

l'obbligo di corrispondere l'importo pari ad una annualità del corrispettivo.

L'eventuale pagamento della prima annualità, in deroga a quanto previsto dal

presente articolo, dovrà avvenire entro 60 giorni dalla quantificazione, da parte

dell'ufficio tecnico comunale, dell'importo dei lavori eseguiti.

L'eventuale pagamento della prima annualità, in deroga a quanto previsto dal

presente punto, dovrà avvenire entro 60 giorni dalla quantificazione, da parte

dell'ufficio tecnico comunale, dell'importo dei lavori eseguiti.

4. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE. Per tutta la durata della locazione il

conduttore si obbliga a:

- utilizzare e custodire i beni nel migliore dei modi per una duratura

conservazione in buono stato, provvedendo alle necessarie riparazioni o

sostituzioni ogni qualvolta le strutture necessitano di interventi di tipo ordinario.

A tal fine il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla

con la diligenza del buon padre di famiglia;

- provvedere, a propria cura e spese, a dotare l'immobile degli arredi e delle

attrezzature necessarie all'uso per il quale il bene viene locato. Alla

conclusione del contratto di locazione i locali dovranno essere lasciati liberi da

tutti gli arredi e attrezzature, salvo diversi accordi con l'Amministrazione

comunale. Non sarà dovuto nessun rimborso da parte del locatore al

conduttore per eventuali migliorie apportate durante il periodo di locazione;

- eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua

negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti,

nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In caso di

malfunzionamenti e/o quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore. Il conduttore dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata al locatore o a suoi incaricati;

- sostenere tutte le spese di funzionamento e di gestione ordinaria, nessuna esclusa;

5. DISPOSIZIONI GENERALI. La locazione è subordinata al rispetto delle seguenti disposizioni generali:

- il locatore resta espressamente esonerato da ogni responsabilità per danni causati da casi fortuiti e forza maggiore;

- il conduttore risponderà di tutti gli eventuali danni causati a persone, cose e all'immobile locato durante il periodo della locazione. Il conduttore, a decorrere dalla data di abitabilità/agibilità dell'immobile, dovrà stipulare e consegnare al locatore apposita polizza di assicurazione R.C.T., incendio e rischi accessori con vincolo a favore della proprietà, garantendo l'immobile oggetto della locazione e per l'intero periodo della validità del presente contratto. Rimane in ogni caso esclusa la responsabilità del locatore per tutti gli eventi dannosi a persone o cose inerenti l'utilizzo dei locali.

- per i lavori di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessari durante il periodo di locazione, il conduttore potrà richiedere la riduzione dell'eventuale canone rimanente a seguito della riduzione applicata per l'effettuazione dei lavori di cui al punto 1): gli importi dei lavori dovranno essere quantificati mediante computo metrico estimativo da parte del conduttore e verificati dall'Ufficio Tecnico Comunale. Tali importi potranno essere scomputati dal canone di locazione soltanto se opportunamente documentati

con idonee pezze giustificative fiscalmente valide. Per l'attuazione degli interventi di manutenzione straordinaria e della conseguente riduzione del canone di locazione dovrà essere ottenuta la preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Saranno a carico del conduttore tutte le spese necessarie, compreso le spese tecniche e gli oneri necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni urbanistiche;

- il conduttore non potrà apportare alcuna modifica alla consistenza dei beni oggetto della presente locazione senza la preventiva autorizzazione del locatario, pena la risoluzione del contratto. In caso di risoluzione del contratto ai sensi del precedente periodo, il locatore non potrà vantare alcuna pretesa economica nei confronti del conduttore né in merito alla restituzione di quota del canone versato, né in merito all'importo degli interventi eseguiti;

- in caso di danni apportati ai beni oggetto di locazione, il conduttore dovrà procedere a propria cura e spese alla riparazione degli stessi. In caso di mancata effettuazione entro il termine assegnato, provvederà direttamente il locatore, con rivalsa diretta sull'importo del deposito cauzionale;

- il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e verso i terzi per qualsiasi danno, altresì a cose e/o persone, causato dallo stesso o delegati in genere.

- il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo degli incaricati dal locatore e/o da terzi soggetti in genere, nonché per qualsiasi danno che venisse provocato da scassi, rotture o manomissioni per tentato o consumato furto oltre che per danni a cose e/o persone e/o perdite patrimoniali causate da furti e/o intromissione di terzi soggetti;

- il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa e da ogni abuso o trascuratezza nell'utilizzo della cosa locata. Le riparazioni tutte, di cui all'articolo 1576 del codice civile, sono a carico del conduttore.

- in caso di decesso del conduttore nel periodo di vigenza del presente contratto, viene riconosciuto agli eredi il diritto a subentrare nel contratto per il periodo residuo della locazione.

6. SPESE DI CONTRATTO. Tutte le spese riguardanti il contratto (bolli, tasse, diritti, registrazione e quanto altro occorrente ai fini dell'espletamento del contratto, nonché quelli di consegna e riconsegna) sono a carico del conduttore.

7. DEPOSITO CAUZIONALE. A garanzia del regolare pagamento del canone, delle spese accessorie, del ripristino di danni e, generalmente, del rispetto delle condizioni contrattuali il conduttore ha costituito la cauzione definitiva di € 3.000,00 (Tremila/00), mediante versamento in tesoreria. La cauzione sarà tenuta a disposizione del Comune per tutto il periodo della locazione.

8. CONSEGNA E RICONSEGNA. All'inizio della locazione, il responsabile del Settore gestione territorio e sue risorse, procederà alla consegna dei beni oggetto del presente contratto. Alla scadenza del contratto avrà luogo la riconsegna dei beni manufatti, liberi da eventuali arredi e attrezzature, nello stato conservazione originario, salvo il normale deperimento legato all'uso.

9. SVINCOLO DELLA CAUZIONE. La cauzione prestata dal locatore a garanzia contrattuale sarà svincolata solo dopo la riconsegna dei beni fatto salvo l'indennizzo di eventuali danni ed omissioni. Nell'eventualità in cui tale deposito venisse utilizzato per l'applicazione delle clausole previste dal bando

d'asta e dal presente contratto, nonché in tutte le ipotesi in cui il medesimo si rendesse insufficiente, il conduttore avrà l'obbligo di reintegrare detto deposito cauzionale entro trenta giorni dalla intimazione avuta dal Comune. Il conduttore dichiara sin d'ora di rinunciare alla pretesa degli interessi ed in generale dei frutti maturati e maturandi in relazione all'importo corrisposto a titolo di cauzione. Resta in ogni caso impregiudicato il diritto del locatore di avanzare ogni richiesta di risarcimento o indennizzo che non trovasse capienza nella cauzione prestata.

10. INADEMPIENZE E PENALITA'. Nel caso di negligenza e mancanza da parte del conduttore nell'adempimento degli obblighi previsti dal bando d'asta, che qui si intende integralmente richiamato e dalle parti approvato, e dal presente contratto, il responsabile del servizio, dopo formale contestazione, potrà avvalersi della facoltà di risolvere il contratto fermo restando il diritto al risarcimento del danno. A tal fine il locatore potrà rivalersi altresì sull'importo depositato dall'affittuario a titolo di cauzione. Il locatore si riserva la possibilità di effettuare in ogni tempo le verifiche, le ispezioni ed i sopralluoghi ritenuti opportuni al fine di accertare l'osservanza di quanto stabilito dal presente contratto; l'affittuario si obbliga a consentire e favorire tali attività.

11. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO. Il mancato pagamento del canone di locazione e, altresì, il mancato rispetto delle condizioni contrattuali e di quanto previsto dal bando d'asta, costituisce per il locatore titolo per la risoluzione del contratto. Nessuna azione contro la proprietà potrà essere intentata dal conduttore moroso fino alla regolarizzazione della propria posizione debitoria. L'eventuale tolleranza del locatore non determinerà l'eliminazione della presente clausola risolutiva, né sarà sufficiente ad integrare una tacita rinuncia

ad avvalersene.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA. Si dà atto che l'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica ai sensi dell'art. 3, comma 3, lett. d) del D. Lgs. n. 192/2005.

13. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI. Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, il Comune di Valgoglio quale titolare del trattamento dei dati forniti in risposta alla procedura di affidamento e della conclusione del presente contratto informa l'appaltatore:

- che tali dati verranno utilizzati, mediante strumenti manuali, informatici e telematici unicamente ai fini della conclusione e della esecuzione del contratto nonché della rendicontazione del contratto e di tutte le attività ad esse correlate e conseguenti, che potranno avvenire anche successivamente alla durata del rapporto contrattuale;
- che potranno venire a conoscenza dei suddetti dati personali gli operatori dal titolare designati per il trattamento dei dati personali;
- i soggetti terzi fornitori di servizi per il titolare, o comunque ad esso legati da rapporti contrattuali, unicamente per le finalità sopra descritte;
- le altre amministrazioni pubbliche, cui i dati potranno essere comunicati per adempimenti procedimentali;
- i soggetti che facciano richiesta di accesso ai documenti della procedura di aggiudicazione, secondo le modalità e nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa in materia;
- i legali incaricati per la tutela del titolare, in sede stragiudiziale e giudiziale;
- ogni altro soggetto esterno a cui si renda necessario, per obbligo di legge o

di regolamento, comunicare i dati personali ai fini dell'affidamento e dell'aggiudicazione del contratto.

Con la sottoscrizione del presente contratto, l'interessato esprime pertanto il proprio consenso al predetto trattamento e viene designato come Responsabile del trattamento dei dati in relazione alla fase di esecuzione e di rendicontazione del contratto medesimo. In ogni caso il locatore ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi compresi i dati sensibili e giudiziari nonché quelli che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga in possesso e, comunque, a conoscenza, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del contratto e comunque per i cinque anni successivi alla cessazione di efficacia del rapporto contrattuale.

15. RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia previsto dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE