Rep. n.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE di APIRO

PROVINCIA di MACERATA

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE CON DESTINAZIONE NIDO D'INFANZIA O CENTRO PER L'INFANZIA CON PASTO E SONNO

L'anno …….. (……..) addì …… (……) del mese di …… ……..,

TRA

1) Geom. Carlo Piersigilli, nato ad Apiro (MC) il …….., codice fiscale/P.I. n. ……, il quale interviene in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Apiro (d'ora innanzi chiamato "LOCATORE" o "CONCEDENTE"), domiciliato per la carica presso la sede comunale in Apiro (MC), Piazza Baldini, n° 1;

2) ……, nato a ……. il …….., residente in …….., Via ……. (cod. fiscale ……..), in qualità di titolare ed amministratore pro-tempore della ditta …….., inscritta al registro imprese di …….. REA ……. (di seguito denominata "LOCATARIA" o "CONCESSIONARIA").

PREMESSO

- che con Deliberazione della Giunta Comunale n. …… è stato disposto di avviare una procedura per la scelta di operatori interessati alla locazione di un immobile comunale da destinare a struttura per servizi educativi;

- che con Determinazione n. ….. del …….. del Responsabile dell'Area

Amministrativa è stata indetta la procedura ad evidenza pubblica per la raccolta di manifestazioni di interesse, da parte di operatori qualificati, interessati alla conduzione dell'immobile sito in Via Madonna della Figura (contraddistinto al catasto urbano di Apiro, Foglio 36, particelle 205-206-208);

- che con Determinazione n. …….. del ……. del Responsabile Area Amministrativa, esecutiva ai sensi di legge, all'esito della procedura ad evidenza pubblica, è stato selezionato l'operatore economico indicato in epigrafe, con il quale stipulare il presente contratto, avente ad oggetto la conduzione dell'immobile in corso di accatastamento;

- che in data …….. il sig. ……. ha depositato la cauzione definitiva costituita dalla polizza assicurativa n. …….. emessa dalla …….. fino a concorrenza dell'importo di Euro …….., a titolo di garanzia degli obblighi previsti per la locazione e la realizzazione degli interventi necessari per l'autorizzazione della struttura educativa per bambini da 0 a 3 anni;

- che per l'immobile è stato effettuato:

a) l'accatastamento al catasto fabbricati in data …….;

b) l'Attestato di Prestazione Energetica degli edifici – codice identificativo ……. valido fino …….., da cui risulta attribuita la classe energetica ……..

Tutto ciò premesso, di comune accordo tra le parti come sopra costituite, viene convenuto e stipulato quanto segue:

1) il geom. Carlo PIERSIGILLI, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica-Patrimonio del Comune di Apiro, concede alla …….., che accetta, il godimento a titolo di locazione dell'immobile costituito da locali siti a

piano terra in Via Madonna della Figura, ingresso a valle da Via Papa Giovanni XXIII, beni individuati al catasto fabbricati del Comune di Apiro al foglio 36 particella ……., suddivisa in:

……

così come meglio individuati nelle planimetrie allegate al presente atto (**allegati A e B**).

2) I locali sono concessi in godimento ed in gestione dall'ente al conduttore per essere adibiti a nido d'infanzia o centro per l'infanzia con pasto e sonno con apertura annuale. Il Comune di Apiro si riserva il diritto di utilizzare gli spazi concessi in locazione per eventuali incontri con genitori o con la cittadinanza che riguardino la popolazione da 0 a 3 anni.

3) Il canone annuo a carico del conduttore/concessionario per il godimento dei beni, oggetto del contratto di locazione e di gestione, è pari ad Euro ……. (diconsi Euro ……/00), come risultante dall'offerta economica presentata dal conduttore in sede di procedura ad evidenza pubblica di scelta del contraente.

Il canone di locazione è soggetto ad aggiornamento annuale, su richiesta del locatore, in base all`indice di variazione del costo della vita dei beni al consumo determinato annualmente dall`I.S.T.A.T.

Il canone annuo deve essere corrisposto dalla concessionaria al concedente, con cadenza mensile anticipata al cinque di ogni mese, mediante bonifico bancario a favore del Comune di Apiro - Servizio Tesoreria …….

4) Il contratto di locazione e di gestione ha una durata di sei anni, con efficacia dall'…… fino al ……, e può essere prorogato per un ulteriore periodo di sei anni, salvo recesso unilaterale da parte del conduttore, con preavviso di sei mesi.

5) Il presente contratto è regolato e disciplinato con le modalità stabilite nell'avviso pubblico relativo alla procedura ad evidenza pubblica, approvato con la determina richiamata in premessa, che si intende ivi richiamata e costituente parte integrante del presente contratto, anche se non materialmente allegato.

6) La concessionaria si impegna, per effetto di quanto previsto dall'avviso pubblico e nell'offerta tecnica presentata in sede di gara, ad eseguire i seguenti adempimenti:

- provvedere agli interventi necessari per la destinazione dei locali oggetto di godimento per ospitare nido d'infanzia o centro per l'infanzia con pasto e sonno, in conformità alla normativa regionale di riferimento e a quanto previsto nell'offerta tecnica presentata in sede di gara;
- gestire i beni immobili e le infrastrutture concesse in godimento secondo quanto previsto nell'avviso pubblico ed in conformità alla proposta di interventi formulata dal conduttore in sede di procedura ad evidenza pubblica di valutazione delle manifestazioni di interesse;
- garantire l'apertura al pubblico dei servizi educativi senza alcuna soluzione di continuità, garantendo l'accesso prioritario ai bambini residenti nel Comune di Apiro;
- comunicare tempestivamente al locatore/concedente ogni modificazione intervenuta negli assetti proprietari e nella struttura dell`impresa;
- comunicare a semplice richiesta del concedente la integrale osservanza del trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore per il settore e per la zona nella quale si svolge l'attività.

7) Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione, entro i termini contrattuali sopra stabiliti, produrrà la risoluzione del contratto per colpa della

concessionaria, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il relativo risarcimento danno a favore del locatore (ex art. 1456 C.C.). In ogni caso il ritardato pagamento del canone comporterà per la concessionaria il pagamento di un interesse fissato nella misura del Tasso di mora vigente, tempo per tempo.

8) Il pagamento del canone e delle spese comuni non potrà essere sospeso, né ritardato per qualsiasi diritto, pretesa ed eccezione della concessionaria se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

9) La concessionaria dichiara di aver visitato i locali oggetto di locazione e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, compresa la tinteggiatura dell'unità immobiliare locata, salvo eventuali modifiche o installazioni richieste preventivamente dal concessionario ed autorizzate dal concedente. Il locatore si impegna ad eseguire tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di adeguamento anche futuri conseguenti ad eventuali modifiche od integrazioni della normativa di settore in tema di servizi educativi (asilo nido e centri per l'infanzia).

10) La concessionaria è costituita custode dei beni locati e in gestione, di cui sopra, ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potranno provenirgli dal fatto colposo, nonché per eventuali furti.

La concessionaria è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza, imprudenza o imperizia relativa a spargimenti/emissioni di acque, fughe di gas e di ogni altro abuso o trascuratezza della cosa locata. A tal fine la concessionaria si obbliga a stipulare adeguata

polizza assicurativa con primaria compagnia di assicurazione, a copertura dei rischi di perimento dell'immobile compresa la copertura per rischi verso terzi confinanti e ricorso di vicini.

11) Alla scadenza del contratto i locali, gli impianti, pareti, serramenti, pavimenti, sanitari, dovranno essere consegnati in perfetto stato di conservazione e di funzionamento, salvo il normale deperimento d'uso, liberi da arredi, allestimenti ed attrezzature installate dalla concessionaria.

12) Qualora i locali, gli impianti, le pareti, i serramenti e quant'altro sopra elencato, risultassero rovinati o non più funzionanti, sarà trattenuta la cauzione a titolo di risarcimento/indennizzo fino a concorrenza, salva la corresponsione di una indennità suppletiva per l'eventuale maggior danno causato.

13) La concessionaria si obbliga ad eseguire gli interventi e le installazioni necessarie alla conduzione della struttura quale centro per l'infanzia o asilo nido, con obbligo di mantenimento nel tempo e con assunzione di impegno alla consegna al comune locatore, senza alcuna pretesa o richiesta di indennizzo; la concessionaria, in ogni caso, è fin da ora autorizzata ad acquistare ed installare gli arredi e le attrezzature, in conformità all'offerta tecnica presentata, per lo svolgimento della propria attività, sopportandone completamente e definitivamente i relativi oneri.

14) Le riparazioni di ordinaria manutenzione sono a carico della concessionaria, ed espressamente, a titolo esaustivo ma non tassativo, quelle da farsi agli impianti di acqua, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla pavimentazione.

Non provvedendovi la concessionaria, vi provvederà il locatore a spese della concessionaria o prelevandone direttamente dal deposito cauzionale.

15) Ai fini del presente contratto la ditta concessionaria dichiara di eleggere il

proprio domicilio presso la Sede del Comune di Apiro.

16) Le spese tutte del presente contratto (a titolo esemplificativo, imposta di bollo e diritti di rogito) sono a carico della concessionaria.

17) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giudiziaria, la concessionaria dichiara di essere domiciliato presso la sede del Comune di Apiro.

18) Il locatore potrà visitare l'immobile locato in qualunque momento nel corso dell'anno, concordando l'accesso con il conduttore, al fine di verificare sia lo stato locativo, sia quello di manutenzione dell'immobile e delle infrastrutture concesse in gestione. La concessionaria, durante l'ultimo semestre di locazione, si impegna e si obbliga a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte di aspiranti concessionari una volta alla settimana, per almeno due ore.

19) Tutte le clausole del presente contratto costituiscono un unico ed indivisibile contesto. Qualunque modifica allo stesso può aver luogo e può essere previsto solo con atto scritto. Pertanto il mancato adempimento anche di una sola delle obbligazioni dallo stesso scaturenti, comporterà l'immediata risoluzione del contratto, con conseguente diritto della parte adempiente di ottenere dalla parte inadempiente il risarcimento di tutti danni subiti e subendi.

20) Il presente contratto non è soggetto ad IVA, ma a tassa di registro in quanto trattasi di locazione di immobile da parte di Ente non commerciale.

21) Le parti convengono che per qualunque controversia relativa all'interpretazione, all'esecuzione o alla risoluzione del presente contratto è competente in via esclusiva il Foro del Tribunale di Macerata.

22) Per quanto non previsto si rinvia al codice civile, alla legge 392/78 e alla legislazione speciale in quanto applicabile.

Allegati:

A) Planimetria dell'intera area;

B) Planimetria degli interventi da eseguire.

C) APE.

IL RESPONSABILE L'OPERATORE

Geom. Carlo PIERSIGILLI ……..

Le parti dichiarano di aver preso visione e di approvare specificamente, ai sensi dell'art. 1341, comma 2 del Codice Civile, le clausole di cui agli articoli 7 (Mancato pagamento canone - risoluzione) e 21 (Competenza Foro Macerata).

IL RESPONSABILE L'OPERATORE

Geom. Carlo PIERSIGILLI ……..