

COMUNE di BAGNI DI LUCCA
PROVINCIA di LUCCA

SCHEMA CONTRATTO PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX SCUOLA ELEMENTARE DI LUGLIANO" POSTO IN FRAZIONE LUGLIANO, VIA DELLA CHIESA

L'anno duemilaventitrè addì _____ del mese di _____ in Bagni di Lucca e nella Residenza Municipale.

Innanzitutto a me Dott. _____, Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca, sono comparsi personalmente i Signori:

1) _____, nato a _____ il _____ e domiciliato presso il Comune di Bagni di Lucca, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Bagni di Lucca, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta - C.F.00211170469 giusto atto sindacale ai sensi dell'articolo 50, comma 10, e articolo 107, comma 3, lettera c) del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, PARTE LOCATRICE.

2) _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, in qualità di _____ con sede a _____ - C.F. _____, PARTE CONDUTTRICE

Premesse:

_____ tutto quanto premesso, le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta, l'immobile di proprietà del Comune di Bagni di Lucca, denominato "Ex Scuola elementare di Lugliano", sito in frazione Lugliano, Via della Chiesa, distinto catastalmente al F. 128 mapp. 834, per destinarlo ad attività commerciale o similare, garantendo comunque il mantenimento di centro di aggregazione sociale e culturale, attraverso la disponibilità della struttura e dei locali per attività quali, a titolo esemplificativo, riunioni, feste, sagre, incontri con la popolazione su argomenti di pubblico interesse.

la gestione e conduzione dell'immobile comprende le seguenti prestazioni:

- apertura, chiusura e sorveglianza dell'immobile;
- conduzione e gestione di tutti gli impianti tecnologici;
- pagamento delle utenze relative a luce, acqua e gas e quant'altro legato alla conduzione dell'immobile, con contestuale obbligo di volturazione dei contratti a nome del concessionario;
- Pagamento della TARI;
- Manutenzione ordinaria che comprende tutti gli interventi da attuare con continuità, al fine di conservare l'immobile nelle migliori condizioni e di garantire il funzionamento di tutti gli impianti, la sicurezza degli utenti e il decoro;
- Cura e manutenzione delle aree esterne di pertinenza dell'immobile;

2) La Locazione avrà la durata di anni 6 (sei) ai sensi dell'art. 27 della L. 392/78; alla prima scadenza la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego del rinnovo soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/78; dopo il primo rinnovo il contratto si ritiene rinnovato per la durata di anni 6 (sei) qualora non intervenga disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza. Il conduttore ha la facoltà di recedere

anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27 della L. 392/78 con un preavviso di mesi 6 rispetto alla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3) Il canone di locazione è stabilito in €. _____ mensili oltre IVA se dovuta, con aggiornamento annuale ISTAT 75%. Il canone dovrà essere corrisposto dalla data di stipula del contratto in n. 12 rate anticipate entro il giorno 5 del mese di riferimento, salvo quanto previsto al successivo art. 6.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone alla scadenza prevista darà diritto alla risoluzione "ipso jure" del presente contratto, fermo restando l'obbligo del conduttore di corrispondere il canone arretrato, oltre alle spese sostenute per il recupero forzoso dell'arretrato ed ai danni subiti per il ritardato pagamento di quanto dovuto.

4) Il Comune Locatore si riserva il diritto di utilizzare l'immobile locato per l'istituzione del seggio nel caso di consultazioni elettorali o referendarie, richiedendone la disponibilità con preavviso di almeno 30 giorni; il conduttore sarà obbligato a mettere a disposizione lo stesso nelle condizioni tali da potervi istituire il seggio elettorale.

In caso di utilizzo per consultazioni elettorali o referendarie il conduttore non sarà tenuto a versare la mensilità di canone, da considerarsi come rimborso forfettario per tutti i disagi e le spese.

5) E' vietato sub affittare a terzi l'immobile o modificarne la destinazione d'uso, se non previa autorizzazione del Comune concedente, pena la revoca della locazione, fatto salvo quanto previsto agli artt. 36 e 37 della L. 392/78.

6) Il conduttore dichiara di conoscere bene il locale affittato, che sarà utilizzabile dopo i lavori di straordinaria manutenzione finalizzati a renderlo idoneo all'attività cui sarà destinato. Il conduttore si impegna a realizzare detti lavori entro 12 mesi dalla firma del presente contratto a scomputo dal canone di locazione. Il progetto dei lavori ed il relativo importo, quantificato tramite computo metrico estimativo a firma di tecnico abilitato, sarà approvato dall'Ente e dall'Ufficio Tecnico per la congruità dei prezzi; lo scomputo sarà applicato dopo la presentazione di rendicontazione o di fatture quietanzate. Non rientra tra le spese scomputabili l'acquisto di attrezzature ed arredi.

Ogni modifica o aggiunta che non possa essere rimossa senza danneggiare i locali resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese. Ogni altro lavoro di innovazione o trasformazione non potrà essere eseguito dal conduttore senza il consenso scritto del Comune proprietario.

Restano a carico del conduttore tutte le riparazioni di manutenzione ordinaria degli impianti (acqua, luce, sanitari, riscaldamento), alle serrature, cardini infissi, pavimentazioni, rivestimenti ecc...

Sarà inoltre cura del gestore provvedere alla conduzione della centrale termica assumendo al riguardo la qualifica di terzo responsabile ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 412/93 e s.m.i. ed effettuare tutte le attività e le operazioni necessarie per mantenere gli impianti in perfetto stato d'efficienza.

7) Sono a carico del Comune gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria, salvo quanto precedentemente indicato al primo comma dell'art. 6. Potrà stabilirsi di volta in volta la possibilità di autorizzare il conduttore ad eseguire direttamente i lavori di straordinaria manutenzione a scomputo del canone d'affitto.

In ogni caso nessun risarcimento potrà essere preteso dal conduttore in caso di interventi di straordinaria manutenzione di importo superiore a quello scomputabile nell'arco di durata della locazione.

Il concessionario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente al concedente ogni fatto o deterioramento rientrante nella straordinaria manutenzione che possa ostacolare il regolare funzionamento del servizio, formulando una descrizione dettagliata delle cause. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno effettuati in date da concordarsi con il conduttore. Qualora il conduttore richieda

l'effettuazione dei lavori fuori dai normali orari di intervento delle ditte o comunque richieda prestazioni particolarmente onerose dovrà concorrere alle spese nei limiti delle maggiorazioni conseguenti alle proprie richieste.

Il conduttore è tenuto a segnalare gli interventi di natura straordinaria che ritiene debbano essere eseguiti. Il Comune concedente valuta la necessità degli interventi, laddove gli interventi segnalati siano il risultato di incuria o cattiva gestione, il costo degli stessi sarà a carico del conduttore. Resta inteso che nel caso in cui per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria l'immobile debba rimanere chiuso al pubblico, nessuna somma a qualsivoglia titolo potrà essere pretesa dal concessionario.

8) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare a sé o a terzi.

La parte conduttrice si obbliga a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

9) La parte conduttrice dichiara di aver stipulato idonee polizze assicurative con primaria Compagnia assicurativa a garanzia di danni all'immobile e per responsabilità civile verso terzi (RCT), valide ed efficaci per tutta la durata della locazione. Copia delle quietanze di pagamento relative alle polizze di cui sopra dovranno essere tempestivamente trasmesse al Comune concedente.

Con la stipulazione delle assicurazioni indicate la parte conduttrice non esaurisce le sue responsabilità riguardo ai sinistri che si dovessero verificare durante la conduzione dell'immobile.

10) il concessionario, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, ha versato deposito cauzionale dell'importo pari al 10% dell'importo complessivo della concessione così come risultante dall'offerta economica e quindi pari ad € _____(o sottoscritto garanzia fideiussoria della durata di anni 6 di stesso importo, mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa).

11) Per le prestazioni inerenti la conduzione e la gestione dell'attività la parte conduttrice dovrà attivarsi, con costi totalmente a suo carico, per l'ottenimento delle licenze, nulla osta, permessi, certificazioni, agibilità, autorizzazioni amministrative, sanitarie, ecc., previste dalla normativa vigente per l'espletamento dei medesimi.

12) Il Comune potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

La parte conduttrice dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento, consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste.

13) L'inadempienza da parte del conduttore di uno solo dei patti contenuti nel presente contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione, con conseguente eventuale perdita del deposito cauzionale, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

14) Tutte le spese e gli oneri per la stipula del presente contratto sono a completo ed esclusivo carico della parte conduttrice.

15) Il Foro di Lucca, con esclusione di ogni altro foro, sarà l'unica Autorità giudiziaria competente per dirimere le controversie che eventualmente dovessero insorgere in esecuzione al presente contratto e che non si fossero potute definire in via breve ed amichevole tra le parti contraenti. E' escluso il deferimento ad arbitri.

PARTE LOCATRICE

PARTE CONDUTTRICE