

REPUBBLICA ITALIANA  
COMUNE DI CAPRALBA  
Provincia di Cremona

Rep. /

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL BENE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE SITUATO IN  
CAPRALBA VIA CAPRALBA N. 8, DA DESTINARE AD ASILO NIDO

Tra

Comune di Capralba, con sede in Via Piave n. 2, p.i. 00323260190, in questa sede rappresentato dal  
Sindaco Pro tempore Damiano Cattaneo, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

e

- il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_,  
che interviene in questo Atto in qualità di \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_, capitale sociale  
lire \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, con sede legale in  
\_\_\_\_\_ iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di  
\_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_, che nel prosieguo dell'Atto verrà chiamata per  
brevità anche "Locatario".

congiuntamente denominate "Parti"

**Premesso che:**

In data \_\_\_\_\_ il Comune di Capralba pubblicava: "AVVISO ESPLORATIVO PER  
MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA GESTIONE DI BENE IMMOBILE PRESENTE SUL  
TERRITORIO COMUNALE DI CAPRALBA DA DESTINARE AD ASILO NIDO";

- Con nota prot. n. \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ aderiva alla manifestazione  
di interesse, risultando l'unico soggetto partecipante alla procedura;
- Con determina n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il responsabile del settore \_\_\_\_\_, trasmetteva  
all'istante lettera di invito per la procedura negoziata unitamente al capitolato speciale,  
assegnando un termine per l'invio della documentazione richiesta;
- In data \_\_\_\_\_ n. prot. \_\_\_\_\_, l'istante recapitava busta contenente requisiti di  
partecipazione, offerta tecnica ed offerta economica;
- In data \_\_\_\_\_ con det. N. \_\_\_\_\_, il Comune di Capralba riconosceva aggiudicataria la  
società \_\_\_\_\_;

- Con delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_, si è proceduto ad adottare e approvare la relazione di fattibilità tecnica ed economica presentata dalla società in sede di gara;

Tutto quanto sopra premesso, le parti, riconosciuta e ratificata la precedente narrativa come parte integrante e sostanziale del presente contratto, anche per tutti gli atti citati anche se non materialmente allegati al presente atto, che le parti mi dichiarano di conoscere e accettare, dispensando espressamente l'Ufficiale rogante dalla relativa lettura e dalla allegazione

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

#### ART. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO

1. Il presente contratto ha per oggetto la locazione del bene immobile di proprietà comunale situato in via Capralba n. 8 frazione Farinate, identificato al Catasto dei fabbricati foglio 5 mappali 102/103.

2. Il Comune, come costituito e fatto salvo quanto previsto agli articoli successivi con riguardo alla necessità di nulla-osta/autorizzazioni preventive, concede in locazione detto bene con la precisazione che presso di essi il locatario potrà svolgere, nelle forme e nei limiti previsti dalla disciplina normativa applicabile, esclusivamente attività di asilo nido.

Per l'esercizio delle attività suddette, il locatario dovrà presentare, nelle forme di cui alla disciplina applicabile, apposita segnalazione di avvio dell'attività per la durata del contratto.

#### ART. 2 - OBBLIGHI E PRESTAZIONI CONNESSE CON LA TENUTA DELL'IMMOBILE

L'area e gli immobili vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (soprattutto per quanto riguarda le strutture, gli infissi, gli impianti). L'Amministrazione pertanto non assume alcuna responsabilità per la mancata funzionalità di alcuni o parti di essi.

Il locatario ha preso visione delle aree concesse, dando atto che le stesse sono idonee per l'utilizzo di cui al presente contratto, fatto salvo quanto qui previsto in tema di limiti alla loro utilizzabilità.

Il locatario non può mutare la destinazione d'uso dei locali concessi, la funzione o la natura giuridica, pena la risoluzione del presente contratto di locazione.

E' cura del locatario mantenere gli spazi concessi con la diligenza e nel rispetto della normativa e di riconsegnare gli stessi alla scadenza della locazione o alla sua cessazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, nello stato in cui li ha ristrutturati e collaudati, salvo il normale deperimento d'uso.

In relazione ai beni oggetto della locazione e per tutta la durata del rapporto contrattuale sono a completo carico del locatario:

- a) L'esecuzione degli interventi necessari per lo svolgimento dell'attività.

- b) L'utilizzo dei beni per le finalità che ne hanno determinato l'aggiudicazione, costituendo causa di risoluzione espressa del contratto l'eventuale uso difforme anche in modo parziale;
- c) Il pagamento tempestivo del canone di locazione secondo le modalità previste, con la precisazione che il mancato pagamento tempestivo comporterà la mora automatica e la decadenza del contratto, previa diffida del Comune;
- d) Gli oneri relativi all'ottenimento, presso gli enti di vigilanza e controllo competenti, di tutte le autorizzazioni tecniche ed amministrative necessarie all'esecuzione di eventuali lavori ed allo svolgimento delle attività da svolgere, anche in conformità delle autorizzazioni complessive della struttura con l'onere di ottemperanza delle eventuali prescrizioni impartite;
- e) Gli oneri afferenti alle manutenzioni di qualsiasi natura che si rendano necessarie nel corso di tutta la durata del rapporto contrattuale, ad eccezione delle sole manutenzioni straordinarie, che rimangono a carico dell'Amministrazione Comunale se causate dalla naturale usura del bene e non siano riconducibili alla negligenza del locatario, dei suoi dipendenti o dei suoi clienti;
- f) Gli oneri per le utenze verranno contabilizzati dal Comune che ne richiederà il rimborso;
- g) Gli oneri fiscali e tributari connessi e/o conseguenti all'utilizzo dei beni concessi, con la sola esclusione di quelli che per espressa disposizione di legge gravano su distinto soggetto;
- h) Le attività di smaltimento dei rifiuti da effettuarsi nel rispetto della disciplina nazionale/regionale/ locale applicabile, in conformità alle modalità di raccolta applicate a livello comunale e secondo apposite intese con l'Amministrazione Comunale;
- i) Sono a completo carico del locatario stipula di una polizza assicurativa a proprie spese e per tutta la durata della locazione, per Responsabilità Civile contro terzi ed i propri prestatori di lavoro (RCT e RCO) e contro incendio rischio locativo ex art. 1588 c.c.
- j) restituzione dei locali nella loro integrità al termine, per qualsivoglia motivo, del rapporto contrattuale;
- k) arredare ed attrezzare il fabbricato a proprie cure e spese. Predetti elementi di arredo che dovranno essere rimossi a cura e spese del Locatario al termine della Locazione.
- l) lo svolgimento, a proprie cure e spese, di tutte le attività oggetto della presente locazione senza alcun onere finanziario a carico dell'Ente.

Il locatario, inoltre, per tutta la durata contrattuale:

1. dovrà sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento, anche senza alcun preavviso;

2. che il locale dovrà in ogni caso essere messo a disposizione qualora esigenze istituzionali del Comune di Capralba lo richiedano (elezioni), con il minor aggravio per l'attività svolta al suo interno;
3. non dovrà arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze ed alle attrezzature e impianti eventualmente presenti;
4. dovrà garantire il rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza e igiene sui luoghi di lavoro, nonché dal D.Lgs. 81/2008 in tema di salute nei luoghi di lavoro;

Il locatario, inoltre, per tutta la durata contrattuale dovrà:

- a. risultare iscritto alla CCIAA;
- b. risultare in possesso di capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c. risultare in possesso dei requisiti morali di cui alla vigente disciplina applicabile;
- d. non trovarsi in una delle condizioni ostative ai sensi del del D.Lgs. 159/2011 (condizioni ostative antimafia);
- f. risultare in regola con gli obblighi previsti in materia contributiva e fiscale.

#### ART. 3 - DURATA DELLA GESTIONE E CONDIZIONE RISOLUTIVA

La durata della locazione è fissata in anni 4 decorrenti dalla data di immissione in possesso del Locatario all'interno delle aree oggetto di locazione. L'eventuale rinnovo per ulteriori 4 anni, sarà oggetto di apposita determinazione del responsabile del servizio. Non è previsto il rinnovo tacito.

Sottoscritto il presente contratto, nei successivi 10 giorni le Parti dovranno redigere e sottoscrivere apposito verbale di consegna nell'ambito del quale verrà altresì individuato il termine di scadenza del rapporto contrattuale.

La durata della locazione include il periodo di tempo necessario alla progettazione ed ai lavori di ristrutturazione del fabbricato.

E' onere del locatario comunicare agli uffici competenti del Comune l'avvio dei lavori con un preavviso di almeno 10 giorni.

#### ART. 4 – VALORE CONTRATTUALE E CANONE

Il canone mensile che il locatario è tenuto a corrispondere all'Amministrazione è pari a euro **€. 700,00** oltre eventuali oneri accessori come per legge, che sarà rivalutato di anno in anno nella misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

#### ART. 5 - CESSAZIONE DELLA LOCAZIONE

Decorso il termine di durata contrattuale, il rapporto concessorio si intenderà cessato ipso facto e non ulteriormente rinnovabile, senza necessità di disdetta anticipata.

Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo del rapporto contrattuale, i beni ritorneranno automaticamente nella giuridica disponibilità dell'Amministrazione con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, e dovranno risultare liberi da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. A tal fine sarà redatto verbale in contraddittorio con il locatario nel corso del quale il Comune verificherà lo stato delle aree ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

Sono esclusi dalla riconsegna i beni successivamente acquisiti e strettamente connessi alla gestione delle attività oggetto della presente locazione (accessori ed arredo mobili), salva diversa determinazione delle parti.

Nel caso in cui, per circostanze addebitabili al locatario, le aree non vengano liberate entro 30 giorni dalla cessazione a qualsiasi titolo del rapporto, l'Amministrazione applicherà una penale per ogni giorno di ritardo successivo al 30esimo pari ad euro 100/giorno, importo che verrà dedotto dalla cauzione.

Alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, l'Amministrazione non sarà tenuta a versare alcun corrispettivo per le opere e/o migliorie realizzate dal locatario individuato a valle della presente procedura. Le parti concordano che il locatario nulla avrà a pretendere al termine del rapporto contrattuale.

In tutti i casi di cessazione del rapporto il Locatario sarà tenuto alla immediata restituzione dei beni liberi da persone e/o cose, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

#### ART. 6 - GARANZIE E RESPONSABILITÀ

Il locatario è responsabile dei danni che dovessero occorrere agli utenti della struttura o a terzi nel corso dello svolgimento dell'attività ed imputabili a colpe dei propri operatori o derivanti da gravi irregolarità o carenze di prestazioni

A garanzia delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente contratto il Conduttore ha costituito un deposito cauzionale di Euro 2.100,00 (euro DUEMILACENTO), pari a tre mensilità del canone, improduttivo di interessi legali, mediante .

La cauzione resterà vincolata a favore del Locatore fino al completo e perfetto esaurimento delle obbligazioni derivanti dal presente contratto a carico del Conduttore.

In ogni caso di utilizzo, totale o parziale, della cauzione il Conduttore sarà obbligato entro 30 (trenta)

giorni a ricostituire la medesima, fino alla concorrenza di quanto necessario.

Il locatario ha stipulato apposita polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_.

I massimali assicurati non costituiscono limitazioni delle responsabilità del locatario né nei confronti dell'Amministrazione Comunale né nei confronti dei terzi danneggiati. La mancata stipulazione delle polizze assicurative di cui sopra determina la revoca/decadenza dell'aggiudicazione.

Il locatario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti di qualsiasi natura e/o titolo che potessero derivargli dal fatto od omissione inerenti all'esecuzione lavori anche da parte dei propri subappaltatori e all'attività svolta nei locali, anche a terzi. Alla stipula dell'assicurazione tutti gli utilizzatori sono da considerarsi terzi fra loro.

#### ART. 7 - INADEMPIENZE

1- L'inadempienza da parte del Conduttore di uno degli obblighi previsti in questo contratto darà facoltà al Locatore di risolvere il contratto per fatto e colpa del Conduttore stesso, salvo il risarcimento di ogni eventuale danno, qualora la violazione non sia sanata dal Conduttore entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta che il Locatore inoltrerà al Conduttore senza bisogno di ulteriore diffida o di speciale costituzione in mora ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

Il Locatore potrà risolvere di diritto il presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ. qualora si verifichi anche una sola delle seguenti fattispecie:

- a) sopravvenienza di situazioni preclusive alla stipula di contratti con pubbliche amministrazioni;
- b) sottoposizione del Conduttore a procedure fallimentari;
- c) scioglimento della ditta/società/ecc. del Conduttore per qualsiasi causa;
- d) inosservanza del divieto di cessione del contratto e di sublocazione dell'Immobile nei termini stabiliti dal presente contratto;
- e) grave inosservanza degli obblighi previsti dal presente contratto;
- f) mancata ricostituzione della cauzione entro 30 giorni dall'escussione della stessa;
- g) destinazione dei locali ad uso diverso da quello previsto nel presente contratto.

In caso di risoluzione il Locatore potrà trattenere, a titolo definitivo e quale penale, la cauzione prestata dal Conduttore e rimarrà, comunque, impregiudicato per il Locatore ogni diritto di rivalsa per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

Qualora il Conduttore non ottemperasse a tutti gli altri obblighi e prescrizioni del presente contratto, il Locatore potrà applicare una penale nella misura variabile da un minimo di Euro 50,00 ad un massimo di Euro 1.000,00, in relazione all'entità del fatto contestato.

Le infrazioni vengono contestate al Conduttore tramite PEC. Qualora il Conduttore non ottemperasse

entro 15 giorni dal ricevimento, il Locatore si rivarrà sulla cauzione definitiva.

#### ART. 8 – SPESE PER CONSUMI, ALLACCI, VOLTURE, ED ACCESSORIE.

Qualsiasi spesa relativa ai consumi (luce, acqua, gas, ecc) è a completo carico del locatario.

Le spese relative ai consumi verranno rendicontate dal Comune e verrà richiesto il rimborso mensilmente.

#### ART. 9 – OBBLIGHI DI CUSTODIA EX ART.2051 CC.

Il locatario è costituito custode dell'immobile in locazione a tutti gli effetti di legge e segnatamente a quelli dell'art. 2051 del codice civile, assumendo a proprio carico tutti i rischi inerenti con totale esonero del Comune da ogni spesa e/o responsabilità.

Il Comune è esonerato da ogni responsabilità per il caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà o di forza maggiore.

Il locatario è direttamente responsabile verso il Comune ed i terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza da spandimenti di acqua, fughe di gas, dispersioni di corrente, incendio ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dei locali locati. Il medesimo sarà oggettivamente responsabile per ogni eventuale pregiudizio patito dal Comune in conseguenza di scasso, rapina, tentativo di rapina, relativi atti preparatori e comunque in conseguenza di fatti rientranti nell'alea propria dell'attività svolta nell'immobile in contratto.

Il locatario si obbliga a servirsi dell'immobile in contratto con diligenza del buon padre di famiglia ed a riconsegnarlo all'esatta scadenza del contratto nello stato pattuito salvo il normale degrado dell'uso.

#### ART. 10 – MODIFICHE

Per qualsiasi modifica e /o innovazione del bene in contratto l'aggiudicatario dovrà aver ottenuto la preventiva autorizzazione scritta dal Comune. Eventuali migliorie apportate dal primo andranno a vantaggio del secondo senza alcun diritto al compenso, ferma restando, per il Comune, la facoltà di chiedere la rimessa in pristino al termine della locazione.

Qualsiasi modifica al presente contratto non può aver luogo e non può provarsi che mediante atto scritto. Le parti nella trattazione di ogni rapporto contrattuale e nell'interpretazione del contratto si impegnano al dovere di buona fede e correttezza.

#### ART. 11 – RECESSO - CONTROVERSIE

Il Conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso al Locatore con lettera raccomandata o PEC,

almeno 6 (sei) mesi della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa debba essere esplicitamente addotta dalla conduttrice.

Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal Locatore alcuna indennità di avviamento.

In caso di controversie che sorgessero tra le Parti il Foro competente è quello di Cremona. Le parti eleggono domicilio legale presso la residenza comunale.

#### ART. 12 – SPESE DI STIPULA

Sono a carico dell'aggiudicatario anche tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del contratto.

La registrazione del contratto potrà essere effettuata a cura del Comune di Capralba previo pagamento dell'imposta di registro e degli ulteriori oneri ed accessori.

#### ART. 13 - DISPOSIZIONI FINALI E RINVIO

Il locatario deve tenere sollevato e indenne il Comune da qualsiasi pretesa o azione degli utenti e dei terzi per danni a persone o cose comunque dipendenti alla gestione degli impianti oggetto del presente contratto.

Qualora a seguito delle verifiche, risulti che l'aggiudicatario non sia in possesso dei requisiti generali e particolari richiesti, lo stesso decadrà dall'aggiudicazione che fino a tale momento deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva espressa, fatto salvo il risarcimento del danno.

La non veridicità delle dichiarazioni rese in sede di procedura, accertata in sede di verifica comporta, per il dichiarante, non solo la decadenza immediata dei benefici eventualmente ottenuti sulla base della dichiarazione falsa, ma anche l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.

Il mancato rispetto degli adempimenti previsti a carico dell'aggiudicatario, prima della stipula del contratto, comporta la decadenza dell'aggiudicazione, che si riterrà non avvenuta, e la conseguente risoluzione del presente contratto.

Per quanto qui non previsto, si farà riferimento alla documentazione di gara e alle relative prestazioni offerte dal locatario, che qui si intendano per ripetute e trascritte anche se non materialmente allegate, nonché alla disciplina legislativa, regolamentare o contrattuale comunque applicabile.

#### ART. 14 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

L'Amministrazione, ai sensi del D.Lgs. 10.08.2018, n.101 di adeguamento al GDPR 2018, informa l'appaltatore che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai Regolamenti comunitari in materia.

Il locatario

Il responsabile/Sindaco

Le parti ai sensi e per gli effetti degli artt.1322, 1341 e 1342 del Codice Civile dichiarano di approvare espressamente le disposizioni previste dagli articoli 3, 5, 6, 7 e 11 del presente contratto che qui si intendono riportate e trascritte integralmente.

Il locatario

Il responsabile/Sindaco