



## COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

(Provincia di Taranto)

Rep. n. \_\_\_\_\_

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA'**

**COMUNALE DENOMINATO "CENTRO SERVIZI ALLE IMPRESE"**

**SITO NEL COMPENSORIO DELL'AREA P.I.P. DEL COMUNE DI**

**SAN GIORGIO IONICO**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila....., il giorno .....del mese di ....., nella

Residenza Comunale di San Giorgio Ionico , avanti a me, dott. .... ,

Segretario Generale, autorizzato a rogare il presente atto in forma pubblica

dall'art. 97, comma 4, lett.c), d.lgs. n.267/00, sono personalmente comparsi:

- da una parte, il **COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO** , di seguito

denominato anche "locatore", nella persona del **dott. ....**, nato a

..... il ..... CF: ..... - quale Responsabile dell'Ufficio .....

del Comune di San Giorgio Ionico (TA), che interviene in nome e per conto

del Comune medesimo giusta Decreto Sindacale prot n. .... del .....

Codice Fiscale n. 80009010739, con sede in San Giorgio Ionico (TA), via

Salvo D'Acquisto s.n.c., di seguito denominato anche "Comune";

- dall'altra parte :

- il sig. ...., nato a .....il .....

C.F....., residente in ..... (.....), alla via ....., in qualità

di ....., di seguito denominato anche "conduttore" ;

Le parti come sopra costituite, della cui identità personale io Ufficiale rogante

sono certo, espressamente dichiarano di essere nel pieno possesso delle

proprie capacità, premettono che:

- .....

- .....

Tutto ciò premesso, fra le parti come sopra costituite, al fine di formalizzare la reciproca volontà per le finalità di cui in premessa, si conviene e si stipula quanto segue:

### **ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

In esecuzione della Determinazione di aggiudicazione n. \_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva a termini di legge, il Comune di San Giorgio Ionico, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla \_\_\_\_\_, che accetta, il plesso denominato “Centro Servizi alle Imprese”, sito in San Giorgio Ionico (TA), all’interno del comprensorio PIP, catastalmente identificato al NCT di San Giorgio Ionico, foglio ..... mappale ....., di cui all’allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, destinato a centro di assistenza tecnica e di erogazione di servizi alle imprese, in conformità dagli obiettivi di cui alla mis. 4.2 Asse IV del POR Puglia 2000/06.

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che tale attività comporta/non comporta contatti diretti con il pubblico.

Il plesso è composto da un piano terra, che si sviluppa su di una superficie totale di circa 1.750 mq e un piano interrato, destinato ad “area a parcheggio”, per una superficie pari a mq 1.617 mq.

Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso della porzione immobiliare oggetto del presente contratto. La porzione

immobiliare viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

IL conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

### **ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà la durata di anni ....., con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile, rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i. di eventuali n. 6 (sei) anni più altri 6 (sei) anni.

Alla prima scadenza contrattuale, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione, con le modalità ed i termini previsti dall'art. 29 della citata Legge e soltanto per i motivi di seguito indicati :

- adibire l'immobile all'esercizio in proprio di attività di pubblico interesse;
- demolire l'immobile per ricostruirlo;
- ristrutturare l'immobile per renderlo conforme alla legge.

In prossimità della seconda scadenza, la facoltà di recesso dal contratto è libera e non deve essere motivata.

### **ART. 3 – CORRISPETTIVO**

A fronte della disponibilità della struttura per il periodo sopra indicato l'impresa aggiudicataria non pagherà un canone di locazione ma assumerà l'onere di realizzare, con spese a proprio carico, le opere volte al recupero funzionale della stessa, precisamente :

- *ripristino impianto elettrico locali e/o ripristini necessari all'impianto elettrico esterno ed alla cabina;*

- ripristino infissi interni ed esterni;

- ripristino apparecchi igienico-sanitari, rubinetteria, scaldacqua;

- ripristino condizionatori a pompa di calore;

- opere di intonacatura, stuccatura e tinteggiatura per ripristino pareti danneggiate;

- ogni altra opera necessaria a rendere la struttura agibile e funzionale.

L'importo delle spese necessarie per l'agibilità ed il funzionamento della struttura è stato approssimativamente stimato in € 100.000,00, oltre Iva come per legge. Tale importo non tiene conto degli oneri relativi alla sicurezza. Ove il costo dei lavori necessari al recupero funzionale della struttura dovesse superare l'importo preventivato di € 100.000,00, la differenza sarà a carico del soggetto gestore.

**Eventuale : Il conduttore si impegna, altresì, al pagamento di una canone di locazione pari a € \_\_\_\_\_ mensili (€ \_\_\_\_\_ annui) per tutto il primo periodo di durata del contratto (.....anni), quale ulteriore corrispettivo per la disponibilità della struttura.**

In caso di rinnovo del contratto dopo la prima scadenza, il conduttore dovrà pagare un canone di locazione pari a € \_\_\_\_\_ mensili (€ \_\_\_\_\_ annuali).

Il pagamento dei canoni di locazione dovrà avvenire in rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 20 giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario.

Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal 21<sup>^</sup> giorno del mese successivo, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

**ART. 4 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

**ART. 5 – DESTINAZIONE**

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad attività di assistenza tecnica e di erogazione di servizi alle imprese, in conformità dagli obiettivi di cui alla mis. 4.2 Asse IV del POR Puglia 2000/06, attraverso la quale è stata finanziata la realizzazione della struttura.

Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

**ART. 6 – SUBLOCAZIONE**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza il permesso scritto del locatore. Tale autorizzazione è subordinata alla previa verifica dei requisiti tecnico – professionali e del possesso di tutte le autorizzazioni prescritte dalla normativa di settore per l'avvio delle attività che devono essere svolte all'interno del locale da sublocare secondo il vicolo di destinazione stabilito nella progettazione tecnica predisposta dall'UTC e risultante dalle allegate planimetrie. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a

favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

**ART. 7 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE E ALTRI ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE.**

I locali vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano. Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria, nonché ai seguenti interventi di manutenzione straordinaria :

*- tenuta in perfetto esercizio, ed a norma della vigente legislazione in materia, degli impianti elettrici interni ed esterni all'edificio e del quadro contatori all'edificio;*

*- tenuta in perfetto esercizio, ed a norma della vigente legislazione in materia, degli impianti idrici, rubinetterie e sanitari, interni ed esterni all'edificio;*

*- tenuta in perfetto esercizio, ed a norma della vigente legislazione in materia, degli impianti di scarico fognante, interni ed esterni all'edificio;*

*- tenuta in perfetto esercizio, ed a norma della vigente legislazione in materia, degli impianti antincendio (e relativa centrale), interni ed esterni all'edificio;*

*- tenuta in perfetto esercizio, ed a norma della vigente legislazione in materia, degli impianti di riscaldamento-refrigerazione (a split murari) interni all'edificio;*

*- tenuta in perfetto stato delle aree esterne all'edificio ma interne alla relativa area delimitata da recinzione;*

- tenuta in perfetto stato della recinzione metallica dell'area e del relativo cancello (motorizzato) d'accesso, e delle grate ed infissi presenti alle uscite di emergenza (P.T. e P.I.);

- tenuta in perfetto stato di efficienza di tutti gli infissi interni ed esterni all'edificio;

- dipintura e pulizia di ambienti interni ed esterni dell'edificio.

I suddetti interventi rappresentano un onere ulteriore rispetto a quello di rendere agibile la struttura, venendo in considerazione in una fase successiva, ogniqualvolta se ne presenti la necessità.

L'impresa aggiudicataria dovrà, altresì, adempiere alle seguenti obbligazioni :

a) riservare all'Amministrazione Comunale, con spese a proprio carico, la disponibilità e l'uso, per fini istituzionali, dell'Ufficio dello SUAP di cui al piano terra (vedi allegata planimetria) e di ..... dell'area a parcheggio compresa nel piano interrato;

b) pagamento del canone di locazione di cui all'art. 3;

c) realizzazione dei lavori necessari al recupero funzionale della struttura, per un importo di € \_\_\_\_\_, oltre IVA come per legge, entro il termine perentorio di n. .... giorni dalla data del relativo verbale di consegna dei lavori. Prima dell'inizio dei lavori necessari a rendere agibile la struttura il conduttore dovrà ottenere, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, la **previa validazione della relazione descrittiva degli interventi da eseguire** nonché il **titolo abilitativo alla esecuzione dei lavori**. La predetta relazione dovrà essere consegnata all'Amministrazione entro il termine perentorio di ..... giorni dalla stipula del contratto. Sempre l'UTC dovrà

attestare, al termine dei lavori, la regolare esecuzione degli stessi. La sicurezza e il controllo del cantiere sarà a totale carico del conduttore, il quale dovrà presentare all'Amministrazione, prima dell'inizio dei lavori, il piano operativo della sicurezza.

d) pagamento delle spese per tutte le utenze (acqua, luce, gas etc.), anche quelle destinate a servire i locali che rimangono in dotazione all'ente comunale;

e) manutenzione, a propria cura e spese, dell'area adiacente l'immobile, attrezzata a verde;

f) servizio di guardiania dell'intero plesso;

g) la realizzazione, a propria cura e spese degli allestimenti, delle finiture dei locali e delle aree circostanti in funzione delle specifiche esigenze e del progetto di utilizzo;

h) la prestazione gratuita dei seguenti interventi e servizi aggiuntivi:

i) l'obbligo di riservare all'Amministrazione Comunale la sala convegni e gli spazi esterni della struttura, per un numero minimo di eventi di valenza pubblico – istituzionale nel corso dell'anno da sottoporre anch'esso a proposta migliorativa in sede di gara;

j) ottenere, a propria cura e spese, presso gli enti competenti tutte le autorizzazioni tecniche e amministrative necessarie allo svolgimento delle attività previste nel bando, anche in conformità alle autorizzazioni complessive della struttura, con l'onere di ottemperanza delle eventuali prescrizioni impartite;

k) consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori;

l) provvedere al pagamento di tutte le spese per la registrazione e gli ulteriori adempimenti fiscali legati al contratto;

m) attuare il progetto di gestione dell'attività così come risultante dalla proposta in sede di offerta.

#### **ART. 8 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI**

I miglioramenti e le addizioni eseguite dal Conduttore negli spazi locati, anche se autorizzati dal Locatore, resteranno, al termine del rapporto, di proprietà di quest'ultimo, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577 – 2° comma, 1592 e 1593 C.C.. Al Locatore è riservato il diritto di pretendere la restituzione della cosa locata nello stato di fatto in cui fu assegnata.

#### **ART. 9 – UTENZE**

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica e telefono; i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo.

#### **ART. 10 – RICONSEGNA DEI LOCALI**

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni.

#### **ART. 11 – MANLEVA**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile.

Il Conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

#### **ART. 12 – GARANZIE**

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore si impegna a produrre, prima della stipula del contratto, cauzione definitiva sotto forma di garanzia fideiussoria rilasciata da un istituto bancario o da un istituto assicurativo o, ancora, da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui al D. Lgs. n. 385/1993, art. 107, svolgente in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Detta cauzione è posta a presidio dell'impegno del conduttore a eseguire i lavori necessari a rendere agibile la struttura; essa dovrà avere validità pari alla durata dei lavori medesimi e contenere l'impegno a prorogarne l'efficacia su richiesta dell'Ente. La cauzione dovrà, altresì, essere di importo corrispondente al 5% del costo stimato dei lavori e prevedere quanto segue :  
la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'eccezione di cui al cod. civ., art. 1957/2, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Ove il conduttore si sia impegnato in sede di gara al pagamento di un canone durante il primo periodo di gestione della struttura, egli dovrà, prima della stipula del contratto, versare all'Amministrazione, presso la Tesoreria Comunale, un deposito cauzionale pari a 3 (tre) mensilità del canone.

In caso di rinnovo del contratto per altri 6 (sei) anni, il conduttore dovrà versare all'Amministrazione, prima della decorrenza del nuovo termine

contrattuale, un deposito cauzionale pari a 3 (tre) mensilità del nuovo canone previsto.

L'importo depositato verrà restituito al termine della locazione, sempreché 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 conduttore si impegna, altresì, a stipulare, con effetti dalla data di sottoscrizione del contratto, e a mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto, un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

**1) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT):** per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di San Giorgio Ionico) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata;

Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a **€ 500.000,00 (euro cinquecentomila/00)** per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- conduzione dei locali, strutture e beni loro consegnati;
- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni a cose di terzi da incendio;
- danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari e/o da altri collaboratori non dipendenti, di cui il Conduttore si avvalga, inclusa la loro responsabilità personale;

**2) Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO):** per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il

Conduttore si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa nè eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale “unico” di garanzia non inferiore a **500.000,00 (euro cinquecentomila/00)** per sinistro per persona.

**3) Incendio e rischi accessori** per danni arrecati ai locali, strutture, mobili e altri beni dati in locazione dal Comune: mediante garanzia “Rischio Locativo”, di adeguato capitale.

**4) Polizza assicurativa ex art. 129 del D.lgs. 163/2006**, che tenga indenne l'Amministrazione Comunale da tutti i rischi di esecuzione dei lavori funzionali all'agibilità della struttura, da qualsiasi causa determinati, salvo quelli derivanti da errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o cause di forza maggiore, e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori sino alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione.

Per quanto concerne i rischi di esecuzione, la polizza deve essere stipulata per un massimale pari all'importo delle opere da realizzare, aggiornato al momento di inizio della garanzia assicurativa, mentre, per quanto riguarda la RCT e RCO, devono essere stipulate per un massimale, per singolo sinistro, non inferiore Euro **500.000,00 (euro cinquecentomila/00)**.

#### **ART. 13 - RECESSO DEL CONDUTTORE**

Il Conduttore può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata A/R da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 27, c. 7, della legge 27 luglio 1978, n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Locatore e/o di obbligo di

indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone per l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

#### **ART. 14 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO**

Sono a carico del conduttore tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria, oneri fiscali e spese di registrazione e trascrizione.

#### **ART. 15 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Il presente contratto è stipulato con il patto di risoluzione espressa “ipso jure et ipso facto” quando il Conduttore:

(a) non inizi l'attività di cui all'art. 1 della presente convenzione (centro di assistenza tecnica e di erogazione di servizi alle imprese, in conformità dagli obiettivi di cui alla mis. 4.2 Asse IV del POR Puglia 2000/06) entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori necessari a rendere agibile la struttura, precisamente entro 60 giorni dall'attestazione, a cura dell'ente comunale, in ordine alla “regolare esecuzione dei lavori” ovvero entro il termine inferiore indicato dal soggetto gestore in sede di gara;

(b) non provveda alla ultimazione dei lavori necessari a rendere agibile la struttura entro il termine decadenziale di ..... giorni decorrenti dalla consegna della struttura medesima ovvero entro il termine inferiore indicato dal soggetto gestore in sede di gara.;

(c) per inadempimento dell'obbligo di pagare il canone di locazione o di uno degli altri obblighi previsti dall'art. 7 del presente contratto, ove l'inadempimento persista anche a seguito di atto di diffida;

(d) non si serva dei locali con la diligenza del buon padre di famiglia;

(e) subaffitti in tutto o in parte i locali o comunque li ceda ad altri, anche gratuitamente, in violazione dell'art. 6 della presente convenzione;

(f) adibisca i locali ad uso diverso da quello esclusivo convenuto ed in particolare li utilizzi per attività illecite accertate dalla Magistratura o dalle competenti autorità di P.S..

#### **ART. 16 – COMPETENZA GIURIDICA**

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

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 dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Richiesto, io Segretario Comunale, ho ricevuto il presente atto, da me letto ai comparenti, i quali, da me interpellati, dichiarano l'atto del tutto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Segretario in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno dei primi fogli.--

Il presente documento è stato formato in n. 3 originali, dattiloscritto da persona di mia fiducia e si compone di numero ..... facciate fin qui.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore

Il Conduttore

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

L'ufficiale rogante, Il Segretario Generale - dott. Marco Lesto

\_\_\_\_\_

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alla n. 3 (corrispettivo), n. 4 (aggiornamento del canone), n. 5 (destinazione), n. 6 (sublocazione), n. 7 (manutenzione, riparazione e altri oneri del conduttore), n. 8 (migliorie e innovazioni), n. 9 (utenze), n. 12 (manleva), n. 13 (garanzie), n. 14 (imposte, tasse, spese di contratto), 15 (clausola risolutiva espressa) dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

Il Locatore

Il Conduttore

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

L'ufficiale rogante, Il Segretario Generale - dott. Marco Lesto