

COMUNE DI CHIAVERANO

REPERTORIO N° ****

SCRITTURA PRIVATA

CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'

COMUNALE SITO IN CORSO CARLO ZUFFO N.4 - LOCALI PIANO

PRIMO EX "CASA REGRUTO"

L'anno **2024**, addì ********* del mese di **luglio** presso la Sede dell'Amministrazione di Chiaverano in Piazza Ombre n. 1, viene redatto il seguente contratto di locazione sotto forma di scrittura privata

tra

- Il **COMUNE DI CHIAVERANO** (locatore) con sede in Piazza Ombre n.1 C.F. e P. Iva 02195200015 rappresentato dal Responsabile del Servizio Affari Generali ed Amministrativi del Comune di Chiaverano Dott. GIUSEPPE COSTANTINO nato a Palermo il 07/01/1972, domiciliato per la carica presso la sede municipale, di seguito denominato per semplicità "**COMUNE**";

e

- **L'ASSOCIAZIONE GRUPPO STORICO CULTURALE MEDIOEVALE LA CASTELLATA DI CHIAVERANO,** con sede in Via Montalto Dora n.20, Chiaverano (TO), c.f. /p.iva 93021660019, rappresentata dal proprio Presidente Sig.ra REVEL CHION VALERIA nata a Ivrea (TO) il 05/03/1980, nel prosieguo del presente atto denominato "**CONDUTTORE**".

PREMESSO

- che con Determinazione Servizio Affari Generali ed Amministrativi n. 55 del 24/04/2024 è stato approvato il bando ed i relativi allegati di gara, per la locazione

	dei locali di cui sopra, contenente le disposizioni e le condizioni richiamate nella De-	
	liberazione della Giunta Comunale n. 18 del 08/04/2024 esecutiva ai sensi di legge;	
	- che in data 20/05/2024 si è svolta presso la sede comunale la gara per la locazione	
	dell'immobile sopra identificato ed è risultata aggiudicataria (per il locale n°2)	
	all'associazione GRUPPO STORICO CULTURALE MEDIOEVALE LA	
	CASTELLATA DI CHIAVERANO, con sede in Via Montalto Dora n.20, Chiave-	
	rano (TO), c.f. /p.iva 93021660019, rappresentata dal proprio Presidente Sig.ra	
	REVEL CHION VALERIA nata ad Ivrea (TO) il 05/03/1980;	
	- che con Determinazione Servizio Affari Generali ed Amministrativi n. 76 del	
	24/06/2024 esecutiva a sensi di legge, veniva definitivamente aggiudicata la lo-	
	cazione all'associazione sopra menzionata e venivano approvati il verbale delle	
	operazioni di gara del 20/05/2024 ed il presente schema di contratto;	
	- che l'associazione aggiudicataria ha proposto la cifra di euro 110,00 (euro cento-	
	dieci/00) per il canone annuo iniziale, soggetto ad adeguamento ISTAT per le suc-	
	cessive annualità;	
	TUTTO CIO' PREMESSO	
	Tutto cio' premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti	
	come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue:	
	Art. 1 Oggetto	
	Il Comune di Chiaverano , in persona del Responsabile del Servizio Affari Generali	
	ed Amministrativi del Comune di Chiaverano Dott. GIUSEPPE COSTANTINO,	
	concede a favore:	
	dell'associazione GRUPPO STORICO CULTURALE MEDIOEVALE LA	
	CASTELLATA DI CHIAVERANO (conduttore) con sede con sede a Chiaverano	
	(TO) in Via Montalto Dora n.20, Chiaverano (TO), c.f. /p.iva 93021660019, rap-	

presentata dal proprio Presidente Sig.ra REVEL CHION VALERIA nata ad Ivrea (TO) il 05/03/1980 che accetta, la locazione dell'immobile di proprietà del Comune di CHIAVERANO - ubicato in CORSO CARLO ZUFFO n.4, piano primo (locale n.2) iscritto al Catasto Fabbricati (NCEU) del Comune Censuario di CHIAVERANO al Foglio 28 mappale 676 sub.2 (parte) ed evidenziato nella planimetria allegata;

Art. 2 Consegna

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevato il Comune da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

Art. 3 Durata

La locazione ha la durata di anni 4 (QUATTRO) con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, della Legge 392/78, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, della Legge n. 392/78 si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore qualora non conseguite nel termine massimo di 30 giorni dalla data della

sottoscrizione del presente contratto.

art. 4 – Canone

Il canone annuo è pari ad **euro 110,00** (euro centodieci/00) per la prima annualità, da adeguare per le successive annualità, secondo l'indice ISTAT di legge e da versare in numero 1 (una) rata annuale, senza interessi, di cui la prima il giorno della stipula del contratto di locazione;

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

Art. 5 Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Chiaverano nella persona di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del Comune Locatore. Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti. Il Comune di Chiaverano si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore ancorché autorizzate, senza che il Comune stesso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Al termine del contratto, il conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e pristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione anticipata del contratto, salvo che il Comune, senza alcun obbligo di corrispondere rimborsi al conduttore uscente, eserciti la facoltà di ritenzione, anche parziale, degli stessi arredi od attrezzature.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in

caso di risoluzione alla cessazione del contratto, la parte conduttrice (oltre a quanto previsto nel presente contratto) dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 6 Manutenzione ed Obblighi dell'affidatario

Sono a carico dell'aggiudicatario i seguenti obblighi:

- a) sottoscrizione del contratto;
- b) pagamento del canone per l'utilizzo;
- c) onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria secondo quanto indicato dal Codice Civile art.1609 - 1576, con la sola esclusione di quelle strutturali; La manutenzione completa dell'immobile è a carico del Conduttore che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di manutenzione. Qualunque trasformazione, modifica, intervento edilizio anche di carattere provvisorio, ivi compresi impianti di ogni genere, compresi quelli pubblicitari, dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Comune. Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi. Il Comune si riserva la facoltà di controllo, a mezzo incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione dell'area locata, con diritto di accesso ed ispezione della stessa. Il conduttore ha l'obbligo di acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti, le certificazioni, i titoli amministrativi, le autorizzazioni, compreso quelle sanitarie, le licenze commerciali, che siano necessarie per attivare e mantenere la gestione dei locali.

	d) preventiva autorizzazione e nulla osta da parte dell'amministrazione comunale al fine di effettuare interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altro tipo di intervento sui locali o sull'immobile concesso;	
	e) pagamento delle utenze: le spese di riscaldamento, energia elettrica ed acqua verranno conteggiate ogni anno da parte dell'Amministrazione Comunale in modo forfettario in funzione delle giornate di utilizzo da parte dell'aggiudicatario e della superficie riscaldata locata; per tale motivo, l'Aggiudicatario è tenuto a inviare all'Amministrazione un elenco di dettaglio delle giornate di utilizzo dei locali. L'Amministrazione per un maggior controllo sui consumi, effettuerà regolari sopralluoghi in sito, e si riserva la possibilità di predisporre un sistema di controllo automatico dei consumi (es: contascatti e contatermie);	
	f) pagamento delle spese di gestione e di tutti gli oneri fiscali e tributari connessi e/o conseguenti all'utilizzo dell'immobile, con la sola esclusione di quelli che per espressa disposizione di legge gravano sul proprietario;	
	g) stipula di idonea polizza assicurativa per responsabilità civile da parte di terzi, e contro i rischi derivanti da incendio o altri eventi imprevedibili;	
	h) restituzione dei locali nella loro integrità;	
	i) divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salva espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione;	
	j) pagamento delle spese presenti e future inerenti al contratto di utilizzo dell'immobile;	
	k) pagamento della cauzione o della fideiussione: l'aggiudicatario, al momento della sottoscrizione del contratto dovrà versare una cauzione, a garanzia dello stesso, pari ad un semestre del canone di concessione offerto in sede di gara pubblica;	
	l) divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunale materiali vari e sostanze	

pericolose, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;

m) garanzia circa l'utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;

n) sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;

o) divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze e suppellettili;

p) rispetto dei vigenti CCNL per l'assunzione di personale dipendente;

q) smaltimento dei rifiuti da effettuarsi nel rispetto delle norme del Regolamento di igiene del Comune di Chiaverano;

art. 7 Trasferimento di contratto a terzi

Non è ammessa la sublocazione od il trasferimento del contratto a terzi. La sublocazione, anche parziale, dell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune è da considerarsi grave inadempimento contrattuale e comporterà la risoluzione in danno del contratto di cui all'art. 8.

art 8. Cause di risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c. il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- violazione della destinazione d'uso del presente contratto;
- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto dall'art. 7 del presente contratto;
- mancato pagamento puntuale di una rata anticipata del canone di locazione prescritto dall'art. 4 del presente contratto;
- mancata manutenzione del bene;

- mancato rinnovo /aggiornamento delle polizze assicurative prescritte;

art. 9 Clausola risolutiva espressa

Il contratto verrà risolto automaticamente, senza diritto del conduttore ad alcun rimborso a qualsiasi titolo, per mancata acquisizione nel termine di 30 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, dei titoli amministrativi necessari alla gestione ed all'esercizio delle attività previste nel contratto.

Il contratto di locazione potrà essere risolto unilateralmente dall'aggiudicatario, prima della scadenza, oltre che per i motivi riconosciuti dalla legislazione nazionale in materia di locazione, per fallimento o liquidazione volontaria [nel caso di impresa individuale] o per decesso, in tale ipotesi gli eredi, se in possesso dei requisiti previsti dal Bando, potranno automaticamente subentrare nel contratto a semplice richiesta degli stessi da inoltrarsi al Comune, fermo restando il reperimento a carico degli stessi delle necessarie autorizzazioni per proseguire l'attività;

art. 10 Controlli

Il Comune potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso all'aggiudicatario in forma scritta a mezzo PEC, almeno 3 giorni prima della visita, ogni qual volta lo ritenga necessario. In caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

Art. 11 Cauzioni e Assicurazioni

Il Conduttore ha prestato, con la sottoscrizione del presente contratto, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva (prot. **** del **/**/****), pari a 6 mensilità del canone annuale, dell'importo di euro 55,00 (euro cinquantacinque/00) mediante costituzione di deposito cauzionale con le seguenti modalità:

- versamento tramite iuv PagoPa n. *****, causale: cauzione definitiva
locazione immobile Corso C. Zuffo n.4 piano primo;

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Comune nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Condatore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Comune proprietario.

Il Condatore ha stipulato idonea polizza assicurativa n.***** (prot. ***** del **/**/****) a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile connessa all'attività dal medesimo svolta presso l'area in locazione, per danni subiti da terzi o da beni di terzi, manlevando espressamente il Comune a ogni responsabilità.

Il Condatore all'atto della stipulazione del presente contratto ha consegnato copia della polizza, unitamente alla quietanza del pagamento del premio (protocollo n. ***** del **/**/****) e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

Art. 12 Spese di contratto

Le spese per la stipula del contratto sono a totale carico dell'aggiudicatario. Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge. Il presente contratto verrà registrato in caso d'uso.

Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario il provvedimento con cui si dispone l'aggiudicazione definitiva verrà revocato e l'Amm.ne procederà all'incameramento della garanzia provvisoria ed all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria, previa valutazione di pubblico interesse.

Art. 13 Modificazioni al contratto

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

Art. 14 Elezione di domicilio

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso la propria Sede di Chiaverano, Corso Carlo Zuffo n.4 piano 1°.

Art. 15 Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di Ivrea (TO);

Art. 16 Rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

- a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;
- al Regolamento di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- a quanto previsto dal bando che si intende qui integralmente richiamato;
- all'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;
- all'art. 73, lettera c) del Regolamento approvato con R.D. n. 287 del 23/05/1924;
- lo Statuto Comunale;

art. 17 Allegati

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti allegati:

- Offerta economica
- Planimetria dell'immobile locato

Letto, approvato e sottoscritto

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1341 del c.c. di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni sopra riportate nel presente contratto di locazione .

Il Locatore

Comune di Chiaverano
(Dott. Giuseppe Costantino)

Il Conduttore

Associazione Filarmonica Chiaveranese
(Sig.ra Gastaldo Brac Antonella)