

COMUNE DI GIUSSANO

(Provincia di Monza Brianza)

Rep. n.

SCRITTURA PRIVATA

CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA'

COMUNALE SITA IN GIUSSANO - VIA DELLA CONCILIAZIONE N. 14 -

DECORRENZA

- XXX CON SEDE IN XXX

L'anno duemilaventicinque, il giorno _____ del mese di

_____, in Giussano, nella residenza comunale, in esecuzione della

Determinazione del Dirigente _____ n. _____ in data

_____, si sono costituiti, da una parte i sigg.ri:

1) _____, nato a _____ il _____, nella sua qualità di

Dirigente _____ del Comune di Giussano, domiciliato

per la carica in Piazzale Aldo Moro n. 1, il quale interviene ed agisce

in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Giussano (codice

fiscale n. 01063800153), ai sensi dell'art. 107, comma 3 - lettera c)

del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali,

Decreto Lgs. 18/8/2000, n. 267, nonché degli artt. 64 e 79 del

vigente statuto comunale e dell'art. 81 del vigente Regolamento per

la disciplina dei contratti;

2) sig _____, nato a _____ il _____ e residente

a _____ in Via _____, nella sua qualità di legale

rappresentante della Società "XXX", di seguito identificata come

"XXX" con sede in XXX, codice fiscale XXX, iscritta:

- al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore, numero di repertorio
XXX;

- alla C.C.I.A.A. di XXX con il numero R.E.A. XXX;

PREMESSO CHE:

- Per la realizzazione del progetto, il Comune di Giussano, giusta
deliberazione G.C. n. xx del xxx e successiva determinazione
Dirigente Settore Sicurezza e Politiche Sociali n. xxx del xxx, ha
concesso in locazione alla predetta xxx una propria unità
immobiliare, ubicata in Via Conciliazione n. 14, per un periodo di
6 anni, con decorrenza dal xxx fino a tutto il xxx;

VALUTATO CHE

XXX

Tutto ciò premesso e considerato,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del
presente contratto.

2) Il Comune di Giussano concede in locazione a XXX, che accetta,
l'unità immobiliare facente parte dello stabile comunale di Via della
Conciliazione n. 14 - Giussano, identificata nella planimetria allegato

A) al presente atto quale parte integrante e sostanziale e così
contraddistinta:

- appartamento posto al piano terra, con affaccio su tre lati,
composto da cinque locali più doppi servizi, superficie netta 87,44
mq., superficie netta aree pertinenziali (terrazza a livello e cantina)
18,95 mq., superficie a giardino pertinenziale ad uso esclusivo mq.

135,00; catasto terreni foglio 17 - mappale 945 sub 9;

3) L'unità immobiliare locata dovrà essere destinata solo ad uso non abitativo, ed esclusivamente per la realizzazione delle attività previste dal progetto educativo in favore di soggetti disabili, depositato agli atti d'ufficio, che qui si intende integralmente richiamato. Le parti danno atto che le suddette attività sono prive di natura imprenditoriale ed esercitate senza scopo di lucro.

L'unità locata potrà essere altresì utilizzata, previa autorizzazione da parte del Comune, per ulteriori interventi/progetti della medesima natura, finalizzati all'autonomia di soggetti disabili.

È fatta salva la facoltà del Comune e di chi lo rappresenta di visitare in qualunque tempo l'unità locata, previo congruo avviso, per constatarne la modalità d'uso.

4) L'ente gestore e titolare delle attività del progetto, si impegna a realizzare lo stesso valorizzando le risorse del territorio e favorendo tutte le possibili sinergie con gli altri attori, istituzionali e non, operanti in Giussano sul tema della disabilità.

5) Il contratto è stipulato per la durata di anni sei, a decorrere dal xxx 2025 fino a tutto il xxx 2031.

Alla scadenza potrà essere rinnovato dalle parti, previa verifica congiunta sulla efficacia del progetto e sulle potenzialità di sviluppo dello stesso.

6) XXX potrà recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al Comune, con preavviso di almeno sei mesi.

7) XXX non potrà cedere a terzi il contratto, o concedere in uso a terzi l'unità immobiliare locata né a titolo oneroso né a titolo gratuito, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Comporterà altresì la risoluzione di diritto del contratto il non uso della cosa locata o l'uso per attività diverse da quelle previste dal precedente art. 3.

8) Il canone annuo di locazione è convenuto in euro XXX,00.= (XXX/00) che XXX si obbliga a corrispondere al Comune in quattro rate eguali anticipate di euro XXX,00.= (XXX/00) ciascuna scadenti il giorno quindici dei mesi di febbraio - maggio - agosto - novembre. Il canone di locazione verrà aggiornato ogni anno, a partire dal secondo anno, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'Istat, con riferimento al mese di aprile di ogni anno. L'aggiornamento verrà applicato automaticamente, senza necessità di richiesta o comunicazione preventiva.

9) Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

10) Sono a carico XXX le spese di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni, nonché agli altri oneri sostenuti dal Comune ai fini dell'erogazione dei servizi accessori e del riparto

delle relative spese, ivi comprese le spese di gestione e generali: tali spese saranno ripartite dall'Amministratore dello stabile, incaricato dal Comune, secondo i parametri di legge.

Sono altresì interamente a carico XXX le utenze domestiche (acqua, acqua calda sanitaria, energia elettrica, riscaldamento, gas cottura, telefono), secondo quanto di seguito precisato:

- il riscaldamento e la fornitura di acqua/acqua calda sanitaria sono erogati con impianto di tipo centralizzato; XXX al riguardo è obbligata ad attenersi alle norme e condizioni dettate dal Comune ed a provvedere al pagamento delle relative spese secondo il riparto predisposto dall'Amministratore dello stabile;
- gli allacciamenti relativi alle altre utenze sono direttamente a carico XXX, così come i successivi rapporti economici con le aziende fornitrici dei servizi stessi.

Sono altresì a carico XXX l'imbiancatura dei locali all'inizio del contratto di locazione nonché, nel corso della locazione, le riparazioni conseguenti a danni provocati da negligenza nell'uso della cosa locata, nonché quelle di piccola manutenzione di cui all'art. 1576 C.C.

Il Comune potrà sostituirsi a XXX nell'esecuzione delle opere a carico della stessa, qualora questa non vi provveda tempestivamente, dopo diffida. Il costo dell'intervento dovrà essere rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione.

Se l'unità locata necessita di riparazioni che non sono a carico del conduttore, XXX è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta

al Comune. In mancanza di tale comunicazione il Comune è esonerato da responsabilità per i danni eventualmente derivati dall'omissione della riparazione.

11) Il pagamento del canone e degli oneri accessori di cui ai precedenti articoli non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni XXX, qualunque ne sia la motivazione. Il mancato puntuale pagamento del canone e degli oneri accessori per un importo superiore a due mensilità di canone, costituirà immediatamente in mora XXX al fine del decorso degli interessi legali e sarà motivo di risoluzione del contratto.

12) XXX dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso convenuto. XXX solleva il Comune da ogni responsabilità sia per le condizioni generali che per le condizioni di manutenzione dei locali, rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento danni derivanti da vizi della cosa locata.

XXX esonera espressamente il Comune, anche agli effetti dell'art. 1585 del c.c., da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti causati per fatto, omissione o colpa di altri conduttori o di terzi in genere.

XXX si impegna a riconsegnare l'unità locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, a pena del risarcimento del danno.

13) XXX non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'unità locata e alla sua destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso del Comune. I miglioramenti e

le addizioni eseguiti nell'alloggio, anche se con il consenso del Comune, verranno rilasciati da XXX a titolo gratuito allo scadere del contratto e ciò in deroga agli art. 1592 e 1593 del c.c.

È in ogni caso riservato al Comune il diritto di pretenderne la rimozione totale ed il ripristino dell'immobile come allo stato iniziale.

14) Il Comune potrà eseguire all'interno e all'esterno dell'alloggio, su pertinenze e parti comuni, innovazioni, migliorie, lavori, impianti e riparazioni, anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore ed anche se la durata dei lavori sia superiore a venti giorni, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli artt. 1582, 1583 e 1584 c.c. Ove, in assenza del conduttore, si rendano necessarie riparazioni che non possono essere in alcun modo differite senza compromettere la sicurezza dell'immobile e l'incolumità dei terzi, il Comune è autorizzato a far aprire l'alloggio ed a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dal conduttore qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico.

15) XXX si obbliga ad osservare e a far osservare ai suoi dipendenti e collaboratori il regolamento interno dello stabile e ad accettare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

16) XXX si obbliga a sottoscrivere e a mantenere per tutta la durata del contratto idonea polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile per eventuali danni a persone o cose derivanti dall'esercizio delle attività da svolgere nell'unità locata, sollevando

l'Amministrazione da ogni responsabilità al riguardo.

17) Sono a totale carico di XXX le spese di stipulazione del presente contratto esente da bollo ai sensi dell'articolo 17 del D.Lgs. 460/97 e diritti di segreteria (importo ridotto alla metà ai sensi del punto 9) delle norme speciali di cui alla tabella D allegata alla legge 8/6/1962 n. 604 e successive modificazioni ed integrazioni. L'imposta di registro sarà posta a carico delle parti contraenti nella misura di legge. La registrazione sarà curata dal Comune.

18) Per ogni controversia inerente il presente contratto, è competente il foro di Monza.

19) XXX autorizza il Comune a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.Lgs. n. 196/2003).

20) Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme del codice civile ed a quelle in tema di locazione di immobili urbani adibiti ad attività assistenziali (art. 42 L. 392/1978 e s.m.i.)

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE - per l'Amministrazione comunale

Il Dirigente _____

A norma degli artt. 1341 del codice civile, le parti specificatamente

approvano i patti di cui agli artt. 6, 7, 11, 12, 13, 14, 18.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE - per l'Amministrazione comunale

Il Dirigente _____

Visto: Si autenticano le suindicate firme

IL SEGRETARIO GENERALE