

CONTRATTO REP. N.

XIII COMUNITA' MONTANA DEI MONTI LEPINI ED AUSONI – PRIVERNO (LT)

(ENTE IN LIQUIDAZIONE E TRASFORMAZIONE IN UNIONE DEI COMUNI MONTANI)

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Dell'Unità Immobiliare ad uso Ufficio di proprietà della XIII COMUNITA' MONTANA DEI MONTI LEPINI E AUSONI (Ente in liquidazione e trasformazione in Unione Comuni Montani), sita in Priverno (LT) in Via Santa Chiara n. 2. Nell'anno 2022, addidel mese dinella sede della XIII COMUNITA' MONTANA DEI MONTI LEPINI E AUSONI (Ente in liquidazione e trasformazione in Unione Comuni Montani)

L'anno duemilaventidue, il giorno (.....) del mese di _____, presso la Sede della Comunità Montana dei Monti Lepini e Ausoni,

TRA

La XIII COMUNITA' MONTANA DEI MONTI LEPINI E AUSONI (Ente in liquidazione e trasformazione in Unione Comuni Montani) CF e P.IVA 80004930592 rappresentato dall'Arch. Daniele Misnoli, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico della XIII Comunità Montana, legittimato dal decreto commissariale n. 05 del 13/04/2021 giusta proroga con decreto commissariale n. 02 del 22/03/2022 disciplinante la materia dell'esercizio di funzioni in caso di impedimento, assenza, incompatibilità, domiciliato per la carica presso la sede comunale ed autorizzato alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art 107 T.U.E.L., il quale interviene nel presente atto in nome e per conto della XIII Comunità Montana Monti Lepini – Ausoni3., C.F. 80004930592

E

e Il/la Sig. / Sig.ra Nato/a a (...) il .../.../....., in possesso del C.F.:....., nella dichiarata qualifica di legale rappresentante della DITTA con sede in, ... - (...), Partita IVA e codice fiscale n....., iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di in data .../.../....., REA n.

Le parti premettono che:

con determinazione n del si disponeva di attivare le procedure di selezione aperta per l'affidamento, nella forma della locazione commerciale, a scopo specifico, dell'Unità Immobiliare ad uso Ufficio di proprietà della XIII COMUNITA' MONTANA DEI MONTI LEPINI E AUSONI (Ente in liquidazione e trasformazione in Unione Comuni Montani), sita in Priverno (LT) in Via Santa Chiara n. 2;

con determinazione n..... delsi provvedeva a disporre, in esito ai risultati dell'asta pubblica, come supportata dalle valutazioni espresse dal Responsabile Unico del Procedimento R.U.P., l'aggiudicazione della locazione in parola a favore di come sopra identificata a far tempo dalla data di effettiva stipula del contratto di locazione contro il canone annuale pari a €. (cifre e lettere)

la gestione della struttura sarà attivata pertanto dalla data odierna e che quindi il canone di locazione annuale ordinariamente stabilito in €

ciò premesso e considerato, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Oggetto della locazione

La XIII Comunità Montana dei Monti Lepini e Ausoni (Ente in liquidazione e trasformazione in Unione Comuni Montani), come sopra rappresentata concede in locazione, alla Dittacon sede in, che in persona del suo titolare, come sopra identificato, accetta, l'Unità Immobiliare, ad uso ufficio di proprietà dell'Ente, ubicato in Priverno (LT) in Via Santa Chiara n. 2, avente una superficie di mq 36 comprensiva di arredi necessari ad uso Ufficio, distinta in una unica sala da destinarsi ad ufficio e l'utilizzo dei servizi igienici ivi presenti; riferimenti catastali: foglio 83 particella 815 subalterno 5 (parte) meglio identificato nella planimetria allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale. L'Unità Immobiliare è dotata di allacciamenti per acqua, energia elettrica e fognatura.

Art. 2 - Durata

La locazione avrà la durata di anni 6 + 6, e quindi sino al, con inizio a far tempo dalla data di sottoscrizione del contratto.

Si conviene che il conduttore possa recedere dal contratto dandone comunicazione almeno 6 mesi prima con invio di raccomandata A. R ..

Per quant'altro qui non stabilito espressamente circa la durata della locazione e del recesso del locatario si applicano le norme vigenti in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.

Il locatore ha facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento per inadempienza contrattuale del locatario o per sopravvenuti motivi di interesse pubblico.

Art. 3 – Canone di locazione

Il canone di locazione viene convenuto ed accettato dalle parti nella misura annua pari a €,00 oltre ad I.V.A.se dovuta, da pagarsi in rate semestrali anticipate

mediante versamento presso la Tesoreria Comunitaria, con rilascio da parte della Comunità Montana di relativa quietanza. Da versare sull'iban della XIII Comunità Montana Monti Lepini – Ausoni l'importo di canone annuo pari ad un importo di almeno €uro 2.160,00 (duemilacentosessanta/00), più offerta presentata oltre IVA di Legge.

Il canone su indicato è da versare a partire dal primo mese in riferimento alla data di stipula del contratto.

Il Conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte e per qualsiasi motivo, anche di una sola rata, del canone di locazione, costituirà il Conduttore in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento, ex art. 1456 del Codice Civile, a danno e spese del Conduttore stesso. Il Conduttore sarà comunque tenuto in ogni caso, al pagamento degli interessi di mora sulle somme non corrisposte. In deroga all'art. 1193 del Codice Civile il Locatore ha la facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi, indipendentemente dalle diverse indicazioni del Conduttore stesso.

Sono a carico del Conduttore le spese relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, energia elettrica, rimozione e smaltimento rifiuti, spese per l'ordinaria manutenzione dell'immobile e delle relative pertinenze. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore, avvalendosi della polizza fideiussoria di cui all'art. 5. Sono altresì a carico del Conduttore le spese relative a tutti i contratti di assicurazione. Ad inizio locazione dovranno essere intestate/volturate tutte le utenze a carico dell'aggiudicatario.

Art. 4 – Rivalutazione del canone di locazione

Ai sensi dell'art. 32 della L. n° 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni le parti convengono che dall'inizio del secondo anno di locazione il canone sia rivalutato ogni anno, in base all'aggiornamento dell'indice ISTAT inflativo sui consumi delle famiglie a livello nazionale per il relativo periodo.

Art. 5 – Garanzie

A garanzia dei patti e delle condizioni contenute nel presente contratto, il conduttore dovrà stipulare polizza fidejussoria avente n. _____ del _____ rilasciata da _____ valida fino al _____ a favore della XIII Comunità Montana dei Monti Lepini e Ausoni (Ente in liquidazione e trasformazione in Unione Comuni Montani). Inoltre ha stipulato Polizza a Responsabilità Civile verso Terzi con polizza n. _____ del _____ con scadenza _____,

Art. 6 – Responsabilità

La XIII Comunità Montana dei Monti Lepini e Ausoni (Ente in liquidazione e trasformazione in Unione Comuni Montani) resta in ogni caso esonerato da qualsiasi responsabilità di seguito elencata a titolo esemplificativo e non esaustivo relativa a:

- danni diretti o indiretti che potessero provenire all'immobile o ai terzi frequentatori, da fatti, omissioni o colpa di terzi in genere, nel corso della locazione;
- eventuali furti all'interno dei locali assegnati;
- danni a persone o cose in dipendenza del mancato rispetto delle norme di sicurezza con particolare riferimento alle dotazioni ed impianti di sicurezza, alle vie di esodo, degli obblighi di manutenzione dei beni e degli impianti, del mancato rispetto del controllo sull'accesso delle persone e sulla verifica dello stato di affollamento dei locali.

La XIII Comunità Montana dei Monti Lepini e Ausoni (Ente in liquidazione e trasformazione in Unione Comuni Montani) rimane estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e/o di fatto posti in essere a qualunque titolo dal conduttore, il quale solleva la Comunità Montana medesima da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, che derivino in qualsiasi momento e modo dall'esercizio della conduzione. Il conduttore è obbligato a rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno, doloso e anche colposo, che per fatto proprio o di suoi collaboratori e dipendenti, dovesse derivare alla XIII Comunità Montana dei Monti Lepini e Ausoni (Ente in liquidazione e trasformazione in Unione Comuni Montani) o a terzi, nonché a tenere estranea l'Amministrazione concedente per tutti i rapporti con i terzi fornitori o utenti e per qualsiasi fatto da cui possa derivare responsabilità per danni a persone o cose in dipendenza dell'attività svolta all'interno dei locali.

Art. 7 – Consegna del bene

L'Ufficio verrà consegnato al locatario con un apposito verbale di consegna, redatto in contraddittorio tra le parti, attestante le condizioni dell'immobile, immediatamente dopo la firma del presente contratto.

Il verbale andrà a costituire parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione. Il Conduttore è costituito custode del bene locato e dovrà utilizzare lo stesso con la diligenza del buon padre di famiglia. Il Conduttore si obbliga ad osservare le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile e si obbliga a non compiere atti o tenere comportamenti che possano recare molestia o disturbo ad altre persone e/o attività produttive e abitative limitrofe. Qualsiasi modifica alla struttura dei locali assegnati dovrà essere autorizzata dall'Ente.

Art. 8 – Modalità d'uso

L'immobile viene locato esclusivamente per l'esercizio di ufficio. Il conduttore dichiara di aver esaminato i vani locati e di averli trovati nelle condizioni descritte nel disciplinare di gara e nel capitolato speciale di appalto, si impegna ad effettuare tutti i lavori e le certificazioni di Legge, entro mesi sei dalla stipula del presente, sugli impianti ivi presenti per la messa a. Si impegna ad effettuare quanto necessario ai fini della conservazione e dell'efficienza dell'unità immobiliare ed a rendere gli arredi e gli impianti esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza del contratto con tutti gli adeguamenti previsti nel capitolato speciale di appalto, salvo il normale deperimento per l'uso. Il conduttore dovrà provvedere al rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza e ad adempiere ad ogni altro onere previsto dalla normativa vigente a carico degli utilizzatori di immobili per fini commerciali. Il conduttore dovrà altresì provvedere alla osservanza delle disposizioni della legislazione vigente in materia di prevenzione degli infortuni.

Art. 9 – Rilascio del bene alla scadenza della locazione

Alla scadenza della presente contratto, il conduttore sarà tenuto a riconsegnare il bene in buono stato di conservazione e regolare funzionamento, salvo il normale deperimento d'uso. Nulla è dovuto al conduttore uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili né per eventuali migliorie apportate all'immobile. In tale occasione si procederà al controllo, in contraddittorio tra le parti, in base allo stato di consistenza di cui al precedente art. 8, con eventuale rimborso a carico del conduttore in caso di danni.

Art. 10 - Stipula polizze assicurative

Il conduttore consegna, contestualmente alla stipula del presente contratto idonea polizza assicurativa per il rischio locativo (incendio e simili) e per la responsabilità civile verso terzi e dipendenti (RCT/RCO) avente n. ____ del ____ rilasciata da _____ -con scadenza il _____, secondo le caratteristiche richieste dal bando di gara. Le coperture assicurative devono essere mantenute attive fino al termine della locazione. L'Amministrazione è, in ogni caso tenuta indenne dai danni eventualmente non coperti in tutto o in parte dalle polizze assicurative. L'operatività o meno delle coperture assicurative non esonera il conduttore dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti.

Art. 11 – Oneri a carico del Conduttore

Il conduttore si impegna, a proprie spese, ad attrezzare ed arredare i locali assegnati e ad utilizzarli esclusivamente per attività di ufficio e simili.

Il conduttore deve:

- avvalersi nella conduzione dell'esercizio della struttura aziendale e del personale addetto come dichiarati in sede di gara;
- applicare integralmente, per gli eventuali dipendenti, tutte le vigenti norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro e negli accordi locali integrativi dello stesso;
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale, regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia di commercio in sede fissa;
- possedere e mantenere i requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i.;
- non apportare alcuna modifica ai locali locati, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione;

- mantenere l'immobile oggetto di locazione in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza e di procedere alla pulizia dei locali;

- garantire un numero adeguato di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti all'interno dell'ufficio, garantendo la pulizia degli stessi;

- ripristinare i locali a proprie spese, qualora dall'occupazione derivino danni agli stessi;

- consentire all'Ente la facoltà di accedere agli spazi oggetto di locazione in qualsiasi momento durante la locazione;

- rispettare quanto prescritto dagli Enti preposti alla vigilanza ed al controllo con particolare riferimento all'ASL competente, Vigili del fuoco e ARPAE.

Tutte le spese di gestione e di ordinaria manutenzione sono a carico del conduttore, ivi espressamente incluse quelle inerenti alle spese per consumo acqua, gas, luce, telefono, nonché al pagamento di tutte le imposte, le tasse, i contributi, i diritti di qualsiasi genere inerenti l'esercizio dell'attività. In particolare per manutenzione ordinaria si deve intendere tra l'altro:

- costante controllo della funzionalità degli impianti, nonché la manutenzione della struttura secondo quanto previsto nel disciplinare allegato al bando;

- riparazione degli infissi, vetri, apparecchiature di servizio, pavimenti e rivestimenti;

- pulizia pavimenti, rivestimenti, bagni, vetrate, ecc.;

- fornitura di materiale di consumo per il corretto funzionamento dei servizi igienici;

Il conduttore è tenuto altresì a segnalare prontamente all'Amministrazione, ogni necessità di interventi di manutenzione straordinaria dei locali.

L'Amministrazione eseguirà i necessari lavori di manutenzione straordinaria, ad eccezione di quelli dovuti ad uso non consentito o alla cattiva manutenzione

ordinaria dei locali. Il conduttore non potrà opporsi ai lavori di modifica, ampliamento o miglioria dei locali che l'Ente intendesse fare a propria cura e spese, né potrà pretendere indennizzo alcuno per l'eventuale limitazione o temporanea sospensione dell'attività, in dipendenza dell'esecuzione dei lavori medesimi. I tempi e le modalità di intervento dovranno essere concordati con il conduttore nel rispetto delle esigenze dell'attività.

Qualora sia occupato il suolo antistante l'Ufficio per attività inerenti l'attività commerciale espletata sarà corrisposto all'Ente, non compreso nel canone di locazione, il canone di occupazione del suolo pubblico, secondo le normative e tariffe vigenti del Comune di Priverno, qualora l'area occupata ecceda i 30 mq. Entro i 30 mq l'occupazione di suolo pubblico antistante il capannone si ritiene assolta dal pagamento del canone di locazione commerciale.

Art. 12 – Divieti e subingresso

E' fatto divieto al conduttore di utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata. E' vietata la sublocazione.

In caso di cessione dell'attività il subingresso, a soggetti in possesso dei medesimi requisiti richiesti all'aggiudicatario, è subordinato all'assenso preventivo del locatore.

E' fatto divieto al conduttore di apportare modifiche alla struttura, senza farne preventiva richiesta scritta, tramite Raccomandata A.R. e successiva autorizzazione scritta dell'Ente. Eventuali migliorie e/o elementi di arredo e/o accessori che non saranno immediatamente asportati al termine del contratto saranno considerati nella libera disponibilità dell'Ente che pertanto potrà disporre liberamente. La composizione societaria, o il titolare nel caso di ditta individuale, non potrà essere modificata, per tutta la durata della locazione, a pena di decadenza del presente

contratto, se non previa autorizzazione dell'Ente.

Art. 13 – Clausola risolutiva espressa

Il presente contratto deve intendersi automaticamente risolto ai sensi e per gli effetti

di cui all'art. 1456 c.c. nei seguenti casi:

- mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, delle

somme dovute reiteratosi per almeno tre volte;

- mancato rispetto degli obblighi di custodia;

- mancato reintegro della polizza fideiussoria;

- violazione reiterata degli obblighi contrattuali;

- inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata

applicazione dei contratti collettivi;

- omessa manutenzione, degrado o uso improprio dei locali;

- cessione del contratto di locazione o sublocazione;

- modificazioni dell'immobile non preventivamente autorizzate dall'Ente;

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora l'Ente comunichi per iscritto con

raccomandata A.R. o con pec al concessionario di volersi avvalere della clausola

risolutiva ex art. 1456 del Codice Civile.

Art. 14 - Risoluzione per grave inadempimento

Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un

inadempimento di non scarsa rilevanza ai sensi dell'art. 1455 del Codice Civile. La

risoluzione del contratto comporta la ripresa in possesso da parte dell'Ente dei locali

e pertanto il conduttore dovrà ripristinare lo stato dei locali. Nessun rimborso o

indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal conduttore. L'Ente ha la facoltà di

esperire ogni azione per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito e delle

maggiori spese sostenute in conseguenza della risoluzione del contratto.

Art. 15 – Decadenza

Costituiscono motivi di decadenza dal contratto:

- perdita dei requisiti richiesti

- fallimento o apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del conduttore;

- provvedimenti emessi dal Sindaco del Comune di Priverno, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/2000, a carico del conduttore per motivi di sicurezza urbana;

- la messa in liquidazione o la cessione dell'attività del conduttore;

- la sospensione o revoca dell'autorizzazione per l'esercizio per effetto di provvedimenti amministrativi inerenti a fatti causati dal conduttore o a lui imputabili.

Dichiarata la decadenza, l'Ente si reimmetterà nel diritto di libera disponibilità della struttura e potrà anche stabilire un risarcimento danni a carico del conduttore.

Art. 16 - Disdetta

La facoltà di disdetta anticipata da parte del Conduttore potrà essere esercitata con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata, fermo in ogni caso l'obbligo di corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso.

Art. 17 – Rinnovo

L'Ente potrà disporre il rinnovo del contratto di locazione alla scadenza del termine di sei anni, per uguale periodo. A tal fine il conduttore dovrà presentare apposita istanza almeno 6 mesi prima della scadenza del periodo di locazione.

Art. 18 - Controversie

Le controversie che dovessero insorgere per l'esecuzione del presente contratto e che non si siano potute definire in via bonaria, saranno deferite al giudice ordinario.

Foro competente è quello di Latina.

Art. 19 – Spese contrattuali

Tutte le spese di bollo, registro, copie atti, ecc., dipendenti dal presente contratto, sono a totale carico della controparte.

Art. 20 – Regime fiscale

Le parti danno esplicitamente atto, anche ai fini fiscali, che i canoni sono soggetti ad IVA.

Art. 21 - Documenti che fanno parte del contratto

Fa parte del presente contratto e viene materialmente allegata la planimetria dell'immobile e dell'ambito circostante, con individuate le aree oggetto della locazione. Fanno ugualmente parte del presente contratto anche se non materialmente allegati, il bando di gara e l'offerta presentata dal conduttore e il Capitolato Speciale di Appalto.

Art. 22 - Trattamento dati

Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (GDPR 679/2016) e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 23 - Disposizioni finali

Il presente contratto non può essere modificato se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere provate le eventuali modifiche. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto le parti si riportano alle disposizioni di legge vigenti in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, le norme del Codice Civile e le altre leggi attinenti.

Art. 24 – Domicilio

A tutti gli effetti del contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giuridica, il Condatore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli non li occupi o comunque detenga, presso la propria sede legale. A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alle clausole di cui agli artt. 2- 5-6-11-13.