Allegato 3

COMUNE DI TREVI
PROVINCIA DI PERUGIA

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO IN TREVI, FRAZIONE S. MARIA IN VALLE, VIA DELLE GINESTRE, AD USO SERVIZI DI ASILO NIDO E PER LA PRIMA INFANZIA.

REPERTORIO N. ____ DEL _____

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Trevi,

TRA

La dott.ssa Federica Pierantozzi nata a Foligno (PG) il 16/04/1977 residente a _____ (__) Via _____ e domiciliata per la carica in Trevi (PG), nella Residenza Comunale, la quale interviene ed agisce nel presente atto in qualità di Responsabile dell'Area Demografica e Sociale del Comune di Trevi, giusto Decreto sindacale n. _____ del _____, in rappresentanza del Comune stesso, con sede in Trevi (PG) Piazza Mazzini n. 21, Codice Fiscale e Partita Iva 00429570542;

E

Il/La sig./sig.ra _____ nato/a _____ (__) il _____ residente a _____ (__) Via _____ nella sua qualità di _____ della ditta _____ con sede legale in _____, Via _____ C.F. _____ P.I. _____, il/la quale interviene ed agisce nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse dell'impresa che rappresenta;

PREMESSO

CHE il Comune di Trevi è proprietario dell'immobile, sito in frazione S. Maria in Valle, Via delle Ginestre, censito catastalmente al foglio 21, particella 1385, sub. 3 e foglio 21, particella 1386;

CHE con Deliberazione della Giunta Comunale n. 126 del 20/07/2023 sono stati forniti al Responsabile di Area gli indirizzi per l'affidamento in locazione ad un operatore economico specializzato nella gestione degli asili nido dell'immobile suddetto tramite idonea procedura ad evidenza pubblica;

CHE con Determinazione del Responsabile dell'Area Demografica e Sociale n. 66 del 25/07/2023 (reg. gen. n. 347-2023) è stato approvato ed emanato il Bando pubblico finalizzato all'individuazione di operatori economici idonei e abilitati alla gestione di servizi socio educativi per la prima Infanzia per l'affidamento in locazione dell'immobile sopra identificato;

CHE il Bando è stato pubblicato all'Albo pretorio on-line e sul sito istituzionale del Comune di Trevi dal _____ al _____;

CHE con Determinazione del Responsabile dell'Area Demografica e Sociale n. _____ del _____ si è proceduto all'aggiudicazione della locazione dell'immobile di proprietà comunale, sito in frazione S. Maria in Valle, Via delle Ginestre, censito catastalmente al foglio 21, particella 1385, sub. 3 e foglio 21, particella 1386, con vincolo di destinazione ad uso Asilo Nido alla ditta _____;

Tutto ciò premesso, tra le parti come sopra costituite, con la presente scrittura privata a valere per ogni effetto di legge,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1
PREMESSE

1. La narrativa che precede costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2
ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE

1. Il Comune di Trevi (di seguito denominato "Comune" ovvero "Locatore") concede in locazione, ai sensi degli articoli 27-42 della legge n. 392/1978, alla ditta _____ (di seguito denominato "Locatario" ovvero "Conduttore") che accetta, l'unità immobiliare sita in frazione S. Maria in Valle, Via delle Ginestre, censita catastalmente al foglio 21, particella 1385, sub. 3 e foglio 21, particella 1386.

2. Tale immobile, come meglio individuato nelle allegate planimetrie (Allegati A e B), ha destinazione vincolata ad uso asilo nido.

ART. 3
DESTINAZIONE E CONSEGNA DELL'IMMOBILE

1. L'immobile, indicato, con relative pertinenze, è locato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

2. Le parti prendono atto di quanto segue:

- Destinazione dell'immobile ad asilo nido.
- L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso Asilo Nido nel rispetto delle norme vigenti in materia ed in particolare della Legge Regionale 22 dicembre 2005 n.30 "Sistema integrato dei servizi socio-educativi per la prima infanzia", e del relativo Regolamento attuativo 20 dicembre 2006, n. 13 e del Regolamento comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 25/05/2010.
- Il gestore è tenuto a richiedere l'autorizzazione al funzionamento del nido che sarà rilasciata dal Comune di Trevi, Area Demografica e Sociale, in conformità alla normativa sopra citata.
- Il Nido d'infanzia è un servizio socio-educativo di interesse pubblico aperto a tutte le bambine e a tutti i bambini di età compresa tra i 3 mesi e i 36 mesi d'età.

  Esso concorre, insieme alle famiglie, alla loro crescita e formazione, con i principi della garanzia del diritto all'educazione e del rispetto delle identità culturali e religiose.

  È teso a favorire l'educazione e la socializzazione delle bambine e dei bambini, il loro armonico sviluppo oltre che il sostegno alle famiglie nella loro cura permettendo l'inserimento sociale e lavorativo dei genitori.

  La gestione del Nido dovrà assicurare prestazioni che garantiscano il perseguimento delle seguenti finalità:
  - formazione e socializzazione dei bambini, nella prospettiva del loro benessere psicofisico e dello sviluppo delle loro potenzialità cognitive, affettive, relazionali e sociali;
  - cura dei bambini che comporti un affidamento continuativo a figure diverse da quelle parentali in un contesto esterno a quello familiare;
  - affiancamento delle famiglie nella cura dei figli e nelle scelte educative;
  - condivisione dei modi e forme di realizzazione dei traguardi educativi.

- In accordo con l'Amministrazione, potranno essere attivate, all'interno della struttura, oltre all'Asilo Nido, altre tipologie di servizi educativi per la Prima Infanzia senza alcun onere per l'Amministrazione.

3. È vietata la sublocazione dell'immobile.

4. Il Comune di Trevi, compatibilmente con le risorse di Bilancio disponibili, potrà stipulare una convenzione con il gestore del nido autorizzato e accreditato, per il convenzionamento di posti e l'attribuzione di contributi a parziale copertura delle rette di frequenze, con l'obiettivo di:

- favorire le famiglie nella conciliazione dei tempi di vita e di lavoro;
- evitare che la difficoltà ad organizzarsi rispetto ai carichi familiari sia la causa della rinuncia o della perdita dell'occupazione per il genitore;
- espandere e qualificare l'offerta complessiva dei servizi;
- facilitare l'accesso di bambini e bambine fino a tre anni ai servizi educativi, rimuovendo ostacoli e discriminazioni cui sono soggette in particolar modo le madri che lavorano;
- garantire l'accoglienza anche ai bambini disabili.

ART. 4
DURATA LOCAZIONE

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 01/12/2023 ai sensi della Legge n. 392/1978 e ss.mm.ii.

2. A tal riguardo, le parti prendono atto che l'articolo 28, della legge n. 392/1978, stabilisce quanto segue: "Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27, il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni, e per quelle di immobili adibiti ad attività alberghiere o all'esercizio di attività teatrali, di nove anni in nove anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di sei o di nove anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 con le modalità e i termini ivi previsti".

3. Il locatario avrà la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di 6 mesi, fermo restando l'obbligo dello stesso a completare l'anno educativo in corso di svolgimento.

ART. 5
ONERI A CARICO DEL LOCATARIO

1. Saranno a carico del locatario tutte le spese di gestione dei locali, oneri di pulizia e di ordinaria manutenzione dell'immobile e ogni altro onere amministrativo e autorizzativo necessario per le attività che si intendono attivare presso i locali.

2. Sono altresì a carico del locatario le spese relative agli arredi e alle attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività di Asilo Nido che verranno acquisite senza oneri alla scadenza del rapporto locativo.

3. Per tutta la durata del rapporto giuridico, l'assegnatario dovrà impegnarsi, a propria cura e spese, ad eseguire le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile.

4. Il locatario avrà la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di 6 mesi, fermo restando l'obbligo dello stesso a completare l'anno educativo in corso di svolgimento.

ART 6
DESTINAZIONE

1. L'immobile, che si concede in locazione, è destinato esclusivamente ad uso attività di asilo nido ed attività correlate.

2. È fatto divieto al Locatario di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, pena la risoluzione del contratto.

ART. 7
SUBLOCAZIONE

1. Il Locatario non potrà sublocare o dare in comodato, neanche temporaneamente e/o parzialmente a terzi, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.
2. Parimenti, non è consentita la sub-gestione, cioè l'affidamento della gestione del servizio di asilo nido ad altro soggetto.

ART. 8
CANONE DI LOCAZIONE

1. Il canone annuo di locazione risultante dall'offerta economica è pari ad € _____ oltre Iva per un importo complessivo determinato sulla base dell'intero periodo di locazione (6 anni) pari a € _____ oltre Iva.
2. Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate entro i primi 10 giorni del mese di riferimento.

ART. 9
AGGIORNANENTO DEL CANONE

1. Ai sensi dell'articolo 32 della legge n. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno, a partire dal canone del secondo anno di locazione, senza necessità di richiesta scritta del Conduttore, sulla base della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT.
2. L'adeguamento sarà pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e impiegati e riferito al mese di settembre.

ART. 10
UTENZE

1. Stante l'impossibilità di procedere alla voltura delle utenze (luce e acqua), è previsto a carico del locatario il versamento al Comune di un rimborso forfettario annuo di € 3.600,00 quali spese di gestione dell'immobile comprendenti la fornitura di luce e acqua. Non è prevista l'utenza del gas perché l'intero immobile è riscaldato mediante utenza elettrica. Solo in caso di malfunzionamenti del sistema elettrico, subentra nella corretta funzionalità dell'impianto di riscaldamento, il bombolone del gas ivi installato.
2. Il rimborso dovrà avvenire in rate mensili da € 300,00 da versarsi con le stesse tempistiche del canone di locazione.

ART. 11
MORA DEL CONDUTTORE

1. Il pagamento del canone, delle utenze o di quant'altro dovuto non può essere sospeso o ritardato da pretese eccezioni del Locatario. Il mancato pagamento puntuale, per qualunque causa, del canone o delle utenze costituisce in mora la parte conduttrice ai sensi degli articoli 5 e 55 della legge 392/1978.

ART. 12
MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Il Locatario 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. Inoltre, dovrà provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'intera struttura, compresa l'area esterna (pulizia e gestione del verde).

2. Saranno a carico del locatario tutte le spese di gestione dei locali, oneri di pulizia e di ordinaria manutenzione dell'immobile e ogni altro onere amministrativo e autorizzativo necessario per le attività che si intendono attivare presso i locali.
3. Sono altresì a carico del conduttore le spese relative agli arredi e alle attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività di Asilo Nido che verranno acquisite senza oneri alla scadenza del rapporto locativo.
4. Per tutta la durata del rapporto giuridico, il Locatario dovrà impegnarsi, a propria cura e spese, ad eseguire le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile.

ART. 13
STATO DEI LOCALI

1. Il Locatario dichiara di avere esaminato i locali, ora locati, e di averli trovati adatti all'uso convenuto (destinazione a servizio asilo nido), di prenderli in consegna con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dei medesimi come da verbale di consegna dell'immobile.

ART. 14
MODIFICHE, ADDIZIONI, MIGLIORIE

1. Il Locatario s'impegna ad effettuare, a propria cura e spese, tutte le eventuali addizioni e migliorie necessarie all'uso convenuto, con l'onere di richiedere ed ottenere le dovute autorizzazioni e/o concessioni dalle competenti autorità, oltre che dal Comune.
2. Qualsiasi modifica, aggiunta, innovazione o trasformazione resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto al Locatario. Il Conduttore si obbliga, pertanto, a riconsegnare l'immobile, alla scadenza, in buono stato, salvo il deperimento d'uso e pena il risarcimento dei danni.

ART. 15
VISITA AI LOCALI

1. Il Comune ha ampia facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di eventuali lavori.

ART. 16
RICONSEGNA DEI LOCALI

1. Alla data di cessazione del contratto, il Locatario consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni come da verbale di riconsegna. Sono fatti salvi i deterioramenti prodotti dal normale uso.
2. La riconsegna dovrà risultare da apposito verbale. Gli eventuali danni all'immobile dovranno essere riparati entro un termine fissato dal verbale. Trascorso inutilmente tale termine, il Comune avrà titolo di rivalersi sulla cauzione per l'importo pari al costo di riparazione del danno subito.
3. Sarà a carico del locatario la sostituzione del materiale consegnatogli dall'Ente, che risulti mancante o danneggiato, con esclusione di quanto oggetto di normale usura dovuta al corretto utilizzo.

ART. 17
MANLEVA

1. Il Locatario è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso.
2. Il Locatario esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile. Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

ART. 18
CAUZIONI E GARANZIE

1. Il Locatario, a garanzia dell'osservanza del contratto di locazione, ha versato una cauzione definitiva, per la somma pari a tre mensilità del canone di aggiudicazione, mediante _____.
2. La cauzione verrà restituita alla scadenza del contratto. Tale cauzione potrà essere decurtata per le somme corrispondenti ad interessi e/o per mancati pagamenti, danneggiamenti ai fondi, etc. accertati dall'aggiudicatario nelle forme di legge.
3. Il Locatario dovrà inoltre presentare idonea polizza assicurativa valida per la durata della locazione a copertura della responsabilità civile verso terzi e per danno provocato.

ART. 19
CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. Le parti stabiliscono, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, che il contratto si risolverà di diritto nel caso in cui il Locatario violi anche uno solo degli obblighi assunti con il presente contratto.

ART. 20
IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

1. Ai sensi dell'art. 82 comma 5 del D.Lgs. n. 117/2017 il presente contratto è esente da imposta di bollo.
2. Il Locatario dovrà assumersi l'onere di adempiere agli obblighi di registrazione.
3. Sono a carico del Locatario le spese di registrazione e tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

ART. 21
RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere fra le parti in relazione all'applicazione del presente contratto, in caso di mancato accordo tra le parti, saranno devolute alla competenza del Foro di Spoleto.

ART. 22
NORMA DI RINVIO

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si rimanda alla normativa vigente in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla legge n. 392/1978 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL COMUNE DI TREVI	IL LOCATARIO
dott.ssa Federica Pierantozzi	_____
[sottoscritto digitalmente]	*[sottoscritto digitalmente]*