

COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

(Città metropolitana di Firenze)

Rep. _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DI IMMOBILE DENOMINATO EX ASILO AQUILONE POSTO NELLA FRAZIONE DI SAGGINALE

L'anno _____, questo giorno _____ del mese di _____, nella Residenza Municipale di Borgo San Lorenzo, Piazza Dante n. 2, tra:

- (da una parte) _____, nato a _____(____), il _____, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Tecnico del **Comune di Borgo San Lorenzo**, in prosieguo chiamato "Comune" – C.F. 01017000488 - il quale interviene al presente atto in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune che rappresenta, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c) del Decreto Legislativo n. 267 del 18 Agosto 2000, domiciliato presso la residenza municipale – piazza Dante, n. 2, di seguito anche "Locatore";

- (dall'altra) il sig. _____, nato a _____(____), il _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto e non in proprio, ma in nome e per conto della _____, in qualità di legale rappresentante, con sede legale in _____), p. Iva e codice fiscale, _____, di seguito anche "Conduttore";

PREMESSO

- che il Comune di Borgo San Lorenzo è proprietario dell'immobile ex asilo Aquilone sito in Borgo San Lorenzo, nella frazione di Sagginale, inserito con deliberazione di Consiglio comunale n. 3 del 10/02/2026 nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, triennio 2026-2028, con la conseguente classificazione come patrimonio disponibile;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 61 del 02.04.2026, è prevista la destinazione per locazione ad uso non abitativo "*per attività sociali, ricreative, culturali, commerciali, a beneficio della frazione*", mediante la presentazione di un progetto di utilizzo;
- che il Regolamento generale per la gestione e la valorizzazione del patrimonio e del demanio comunale approvato con deliberazione consiliare n. 47 del 29.11.2016 all'art. 15 (Corrispettivo – Lavori a scomputo) prevede la possibilità di scomputo dal canone dell'importo dei lavori di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione del bene concesso, previa verifica da parte del competente Ufficio Tecnico in ordine alla effettiva e regolare esecuzione dei lavori oggetto di scomputo;
- che, al termine della procedura ad evidenza pubblica, con determinazione n. ____ del _____ è stato approvato il verbale di gara del _____ da cui risulta aggiudicatario della locazione _____, che ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa per un canone di locazione annuo di Euro _____;
- che sono state effettuate le verifiche di legge in ordine al possesso dei requisiti relativi alla capacità di contrarre;

- tutto ciò premesso, fra le parti come sopra costituite,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO

1. Il Comune di Borgo San Lorenzo, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione a _____, d'ora in poi denominato conduttore, che accetta, l'immobile denominato "Ex Asilo" posto nella frazione di Sagginale, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria qui allegata (**All.A**) e contraddistinto al Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa n. 94, particella 620, subalterno 2 categoria B/5, classe 4, consistenza 1721 m³, superficie catastale 514 m², rendita Euro 3.555,29.

2. Detta unità immobiliare è un edificio isolato, un tempo destinato a scuola, ex asilo nido, e si compone di vari ambienti, servizi igienici, locale deposito e centrale termica esterno, resede di circa 1000 mq circostante l'edificio principale sui quattro lati e un piccolo locale al piano seminterrato. L'edificio è posto a ridosso della strada principale dalla quale vi è accesso sia pedonale che carrabile.

2. Il Conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla Attestazione della Prestazione Energetica (APE).

Art. 2 - DURATA

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto fino a _____, con facoltà di rinnovo per ulteriore pari periodo come previsto agli artt. 28 e 29 della Legge 392/1978.

2. La durata della locazione potrà essere stabilita in un termine superiore ad anni sei (commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario), qualora il locatario si obblighi ad eseguire interventi consistenti in opere di ripristino, restauro o ristrutturazione in tempi prestabiliti.

Art. 3 - CANONE

1. Il canone di locazione viene fissato, in complessivi € _____ (_____/00) annui; detto canone sarà corrisposto in due rate semestrali (da versare anticipatamente entro il 31 luglio la prima ed entro il 31 gennaio la seconda), di € _____ (_____euro/00) ciascuna, a parte la prima che sarà calcolata in quota parte periodo. Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di valenza del contratto nella misura del 100% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati.

2. _____ potrà avvalersi della possibilità di scomputo dal canone dell'importo dei lavori di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione del bene condotto in locazione, previa verifica da parte del competente Ufficio Tecnico in ordine alla effettiva e regolare esecuzione dei lavori oggetto di scomputo.

Art. 4 – IMMISSIONE IN POSSESSO E STATO DI FATTO

Con la sottoscrizione del presente contratto, il Conduttore viene immesso nel possesso materiale dei locali. Dichiaro altresì di accettarli, senza riserva alcuna, nello stato di fatto in cui si trovano, funzionali alle finalità d'uso meglio definite nel punto successivo.

Art. 5 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

1.L'immobile oggetto del presente contratto è destinato esclusivamente a locazione ad uso non abitativo per attività sociali, ricreative, culturali, commerciali, a beneficio della frazione, come indicato nella deliberazione di Giunta comunale n.61 del 02/04.2026 secondo le modalità meglio indicate in dettaglio nel **PROGETTO DI UTILIZZO** presentato in sede di offerta, che costituisce allegato parte integrante e sostanziale del presente contratto

All. B.

2.Il Locatore dichiara che il locale è idoneo a tale scopo e che non vi sono prescrizioni legali o regolamentari che inibiscono l'esercizio di tale attività.

Art. 6 - MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

1. Il conduttore è costituito custode dell'immobile concessogli in locazione e dovrà usare l'immobile stesso con la diligenza del buon padre di famiglia.

2. Il conduttore dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile in particolare degli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, delle superfici dei muri, di quelle dei soffitti, degli infissi, delle piastrelle della pavimentazione e dei rivestimenti, spurgo di pozzi neri e latrine.

3. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il Comune anche tramite ditte specializzate, utilizzando la cauzione anche a tale scopo costituita, la quale dovrà essere prontamente reintegrata.

4.Il Locatore sarà responsabile per la manutenzione straordinaria dell'immobile.

Art. 7 – RESPONSABILITÀ PER DANNI E ASSICURAZIONI

1. Il Conduttore sarà responsabile per ogni danno possa derivare ai propri dipendenti ed a terzi, persone e cose, in occasione dell'accesso e dell'uso dei locali ricevuti in locazione. A tale scopo, il Conduttore dichiara di avere stipulato polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile per danni a terzi, persone, cose e dipendenti n. _____ rilasciata da Compagnia di Assicurazione _____ in data _____. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida per tutto il periodo di durata della locazione. È esclusa qualsiasi rivalsa nei confronti dell'Amministrazione comunale, che è altresì esonerata da qualsivoglia responsabilità per gli eventuali danni anzidetti.

2. Per la copertura della responsabilità per danni causati all'immobile (rischio locativo) il Conduttore dichiara di avere stipulato polizza assicurativa, n. _____ rilasciata da Compagnia di Assicurazione _____ in data _____ con massimale minimo pari ad euro _____. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida per tutto il periodo di durata della locazione.

3. Il Conduttore resta altresì responsabile in via esclusiva per gli eventuali danni a terzi ed al patrimonio comunale eventualmente derivanti da usi dei locali non consentiti dal presente contratto.

Art. 8 - DIVIETO CESSIONE E SUB-LOCAZIONE – CONDIVISIONE DEGLI SPAZI

1. Il Locatore non consente al Conduttore la facoltà di concedere l'uso degli immobili o porzione di essi a terzi, né la sub-locazione.

2. Il Locatore consente al Conduttore di condividere con altri soggetti della Frazione gli spazi per le finalità d'uso consentite dalla destinazione dell'immobile e con le modalità che saranno stabilite nel PROGETTO DI UTILIZZO (All. B) predisposto dal Conduttore.

Art. 9 – PANTOUFLAGE

Ai sensi dell'Art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 165/2001 e s.m.i. il sig. _____ dichiara di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, di non aver attribuito incarichi nel triennio successivo alla cessazione del rapporto, ad ex dipendenti del Comune di Borgo San Lorenzo, che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali, per conto del Comune e nei propri confronti, nel triennio precedente la cessazione del rapporto di lavoro dipendente e, quindi, di non trovarsi nella specifica situazione di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione prevista dalla norma anzidetta.

Art. 10 – CAUZIONE

1. A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali e di eventuali danni a carico dell'immobile, è istituito deposito cauzionale infruttifero pari al 10% del canone dovuto per l'intera durata della locazione, per l'importo di Euro _____ (_____/00). La garanzia è prestata a mezzo di _____.

2. La garanzia prestata mediante versamento in contanti non è imputabile in conto canoni e sarà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza degli obblighi contrattuali.

Art. 11 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. Costituiscono cause di risoluzione del presente contratto la reiterata violazione, da parte del conduttore, degli obblighi di legge e di contratto.
2. Costituiscono altresì motivo di risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, le seguenti ipotesi, da contestarsi previa diffida ad ottemperare, entro un termine non superiore a giorni 20 (venti):
 - a) destinazione dell'immobile ad un uso diverso da quello consentito;
 - b) apertura di una procedura liquidazione giudiziale o di un concordato preventivo o di altra procedura concorsuale a carico del conduttore o messa in liquidazione o altri casi di cessazione dell'attività del conduttore;
 - c) perdita in capo al conduttore dei requisiti di legge necessari per la stipulazione del contratto;
 - d) interruzione non motivata delle attività insediate nell'immobile;
 - e) cessione del contratto o cessione in sublocazione;
 - f) il mancato pagamento, nei termini previsti, di n. 2 rate semestrali del canone di locazione.
 - g) mancato adempimento di quanto il Conduttore si è obbligato a realizzare nel PROGETTO DI UTILIZZO.

Art. 12 – FACOLTÀ DI RECESSO

1. Le parti concordano la possibilità per il Conduttore di recedere, anticipatamente dal presente contratto, ai sensi dell'art. 27, comma 7, della legge 392/1978.

Art. 13 – RESTITUZIONE DEGLI IMMOBILI

1. Il Conduttore, alla fine del rapporto contrattuale, restituisce l'immobile nello stato di fatto in cui lo ha ricevuto, salvo il caso di normale deperimento per l'uso, pena il risarcimento del danno. In caso di ritardata restituzione si applica l'art. 1591 del codice civile.

Art. 14 - MIGLIORIE / RESTITUZIONE

Qualora il Conduttore voglia apportare migliorie, le stesse dovranno essere prima autorizzate dal Locatore; se autorizzate il Locatore non dovrà corrispondere nulla per tali migliorie. La restituzione degli immobili avverrà nello stato di fatto considerando la normale usura, senza nessuna rimessa in pristino dei locali, rispetto alle migliorie di cui sopra.

Art 15 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti, nessuna esclusa, saranno sostenute in parti uguali dal Locatore e dal Conduttore.

2. Il presente atto sconta l'imposta ordinaria di bollo sin dall'origine ed è soggetto a registrazione in termine fisso e a tassa variabile, ai sensi dell'art. 1, comma 346, L. 30.12.2004 n. 311 e dell'art. 5 Tariffa Parte I allegata al D.P.R. n. 131/1986.

Il Locatore provvederà agli adempimenti previsti per legge.

Art.16 - FORO COMPETENTE

Tutte le controversie che potessero insorgere tra le parti in ordine alle questioni relative alla validità, interpretazione, esecuzione, adempimento o riso-

luzione del presente contratto saranno demandate al giudizio del Foro di Firenze.

Art. 17 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Le parti prendono atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento oggetto della presente richiesta. Il locatore rinvia all'informativa pubblicata nel sito internet istituzionale dell'Ente al seguente link: <http://www.comune.borgo-san-lorenzo.fi.it/privacy-regolamento-ue-2016679-rgpd>.

Art. 18 - NORME DI RINVIO.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno rinvio alle disposizioni del Codice Civile che disciplina la locazione.

Allegati: A) Planimetria locali ex asilo Aquilone.

Allegato: B) PROGETTO DI UTILIZZO.

Firma del Conduttore

Firma del Locatore

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, dichiarano che il contratto è stato condiviso clausola per clausola e comunque approvano specificatamente le seguenti clausole: art. 2 Durata, art. 6 Manutenzione

All.C

dell'immobile, art. 7 Responsabilità per danni e assicurazioni, art. 8 - Divieto cessione e sublocazione – Condivisione degli spazi, art. 10 – Cauzione, art. 11 – Risoluzione del contratto, art. 13 – Restituzione degli immobili, art. 14 - Migliorie / restituzione.

Firma del Conduttore

Firma del Locatore