

Allegato A5

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA LOCAZIONE DI LOCALI O
AREE COMUNALI DA ABIDIRE A SEDE DI ATTIVITA' D'IMPRESA E
MICROIMPRESE

L'anno duemilasedici il giorno.....del mese..... , in Giungano, nella Casa
Comunale con la presente scrittura privata avente forza di legge tra le
parti

TRA

• Il Geom. **Gaetano MANDIA**, nato in Ogliastro Cilento (SA)
l'11.02.1950, il quale interviene in questo atto nella qualità di
Responsabile del Servizio Tecnico – Ufficio Lavori Pubblici, in
rappresentanza e per conto del Comune di Giungano presso la cui sede
domicilia per la carica, codice fiscale n. 00608510657, che nel contesto
del presente atto verrà chiamato per brevità anche “Comune ” o
“Locatore”;

e, dall'altra parte:

• il nato a il....., rappresentante legale, con sede in alla via...
P.IVA.... che nel contesto del presente atto verrà chiamato per brevità
“Conduttore”

SI CONVIENE E STIPULA

Art. 1 - Scopo dalla locazione

Il Comune di GIUNGANO, rappresentato
da..... nella sua
qualità di Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, concede in locazione
a.....con sede

in.....nella persona del suo legale
rappresentante Signor.....che accetta, il locale o la
struttura sita in Giungano Località Donnaciomma, per lo svolgimento delle
seguenti attività di impresa:

.....
.....

Art. 2 - Oggetto della locazione

La locazione ha come oggetto n. ufficio/i siti al primo piano della struttura
oppure n. aree site al piano terra della struttura, di proprietà comunale,
realizzata in Giungano, in località Donnaciomma.

Art. 3 - Durata della locazione

La locazione ha la durata di anni sei decorrente dale scadente
il....., salvo proroga di pari durata, previo assenso formale della
Giunta Comunale; non è ammesso il rinnovo tacito.

Art. 4 - Modalità di consegna e riconsegna degli immobili

I beni sono concessi nello stato di fatto in cui si trovano, perfettamente noti al
conduttore.

Gli stessi beni dovranno essere riconsegnati alla scadenza nelle stese
condizioni salvo il normale deperimento d'uso.

Il conduttore dovrà utilizzare e far utilizzare i beni in modo corretto, usando la
diligenza del buon padre di famiglia.

Art. 5 - Responsabilità del conduttore

Per tutta la durata della locazione, il conduttore sarà considerato a termini di
legge responsabile e custode delle proprietà comunali ad esso affidate.

Art. 6 - Accertamenti e verifiche

Il personale del Comune all'uopo autorizzato può accedere alla struttura data in locazione, accertarne lo stato ed effettuare tutte le indagini ed i controlli che riterrà necessari secondo competenza.

L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'attuazione di quei lavori di manutenzione ordinaria che si renderanno necessari: tale decisione dovrà essere formalizzata con apposito verbale .

Art. 7 - Risarcimento danni

Tutti i danni causati a cose ed a persone durante la vigenza del contratto di locazione e relativi allo stesso, sono a carico del concessionario, il quale ha stipulato apposita polizza n...per responsabilità civile per danni a cose pari ad € 500.000,00 (cinquecentomila/00) e a persone pari ad € 1.500.000,00 (un milione e cinquecentomila/00);

Art. 8 - Utilizzo della struttura

La struttura immobiliare, come sopra individuata, viene messa a disposizione dall'Amministrazione comunale gratuitamente.

Art. 9 - Divieto di utilizzo per altre finalità

E' vietato al conduttore l'utilizzo della struttura per usi diversi da quelli di cui all'art.1.

Art. 10 - Obblighi del conduttore

Tutte le opere di manutenzione ordinaria, nonché eventuali lavori di adeguamento alla normativa vigente o eventualmente sopravvenuta e le migliorie sono a carico del Conduttore, che solleva con il presente atto il locatore da qualsiasi onere e/o responsabilità derivante dalla mancata esecuzione degli interventi necessari. Prima dell'effettuazione di opere di manutenzione straordinaria, il Conduttore dovrà darne comunicazione

all'ufficio Tecnico, da cui, tranne che non si tratti di lavori urgenti e indifferibili, dovrà essere preventivamente autorizzato. Il Conduttore non avrà comunque niente da pretendere nei confronti del locatore per eventuali migliorie apportate all'immobile; esse rimarranno di proprietà del Comune senza che questo debba corrispondere alcunché.

Nel caso la struttura richieda la temporanea chiusura totale o parziale, il conduttore non potrà accampare pretese alcuna verso il Comune.

Analogamente nel caso in cui, a causa di sopravvenuti obblighi di legge, la struttura divenga inadatta agli usi previsti, la locazione potrà essere risolta unilateralmente, senza obbligo di indennizzo alcuno nei confronti del conduttore.

Il conduttore si obbliga:

a) ad assicurare l'uso diligente dei beni di cui all'art. 2 della presente convenzione da parte del proprio personale e dei terzi autorizzati, onde evitare danni di qualsiasi genere;

b) a tenere comunque sollevato ed indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità che dovesse derivare a persone o cose a causa delle attività svolte all'interno della struttura o in relazione alle stesse.

Il conduttore non potrà sub-locare in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della presente convenzione, senza formale autorizzazione del Comune.

Non potranno altresì essere apportate innovazioni o modificazioni nello stato dei locali, senza specifica autorizzazione del Comune.

Art. 11 – Canone della locazione

Il conduttore si obbliga a pagare il canone mensile pari ad euro....; detto

canone dovrà essere aggiornato in misura pari la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nell'anno precedente. Alla scadenza del presente contratto il canone sarà oggetto di nuova determinazione. Premesso che il primo canone è stato già corrisposto sino al 31 dicembre 2016, l'intero ammontare per gli anni successivi del canone di aggiudicazione verrà versato entro il 15 gennaio di ogni anno. In alternativa, su espressa richiesta e previa presentazione di idonea garanzia (di ammontare pari alla seconda rata di saldo), potrà essere assentito il pagamento in due soluzioni, secondo le seguenti scadenze:

- 50%, a titolo di acconto, entro il 30 giugno di ogni anno
- 50%, a saldo, entro il 31 dicembre di ogni anno

Il conduttore dovrà costituire una garanzia, prima della stipulazione del contratto, mediante fideiussione bancaria e/o assicurativa contenente tutte le condizioni di cui all'art.93 del D.Lgs n.50/2016, di durata pari a quella del contratto, per una somma pari a tre mensilità del canone, a copertura di morosità maturate, di danni eventualmente provocati e inadempimento delle ulteriori condizioni previste nel presente contratto.

Le spese di funzionamento e di gestione sono a carico del conduttore.

Le spese di luce, acqua, riscaldamento, qualora non frazionabili, per l'impossibilità di installare contatori autonomi, saranno determinate in modo forfettario.

Le spese di manutenzione ordinaria ai sensi degli articoli 1576 e 1621 del c.c. sono a carico del conduttore.

Art. 12 - Variazione della convenzione a seguito delle modifiche statuarie

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di variare la presente

convenzione nel caso si verificano sostanziali modifiche statutarie nella sfera del conduttore.

Art. 13 – Recesso e Risoluzione dalla locazione

Il locatore può recedere in qualsiasi momento dal contratto per motivi di preminente interesse pubblico, previo avviso al conduttore da comunicarsi almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere effetto.

Il contratto può essere risolto in caso di gravi violazioni degli obblighi contrattuali, compresa la responsabilità, dolosa o colposa, a carico del conduttore per danni cagionati all'immobile dell'Amministrazione Comunale, non eliminati dal conduttore, anche a seguito di diffide formali ad adempiere.

Il contratto si risolve automaticamente, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile:

- nel caso di ritardato pagamento del corrispettivo dovuto oltre il termine indicato all'art. 11;

- nell'ipotesi di inadempimento delle altre obbligazioni previste nel presente atto;

La risoluzione comporterà, in ogni caso, l'incameramento, di diritto, della cauzione. Non spetterà al conduttore in caso di risoluzione del contratto alcun indennizzo, per nessun titolo, neppure sotto il profilo di rimborso spese.

Art. 14 - Rilascio immobile

Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere reso libero da persone e/o cose; in caso di ritardo nella restituzione dell'immobile, si applicherà una penale pari a due canoni mensili.

L'Amministrazione Comunale procede, in contraddittorio con il conduttore uscente, alla verifica dello stato dei locali, onde accertare l'assenza di danni o

documenti all'immobile, fatta salva la normale usura al fine anche dello svincolo della cauzione.

Art. 15- Rinvio

Per quanto non previsto nella presente convenzione le parti fanno rinvio alle norme del codice civile.

Art. 16 - Spese di registrazione

Le spese relative all'imposta di bollo, l'imposta di registro ed ogni altra spesa inerente a qualsiasi titolo e causa, al presente contratto, sono posti per intero a carico del Conduttore senza diritto di rivalsa.

Art.17 - Foro Competente

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere relativamente al presente rapporto, il foro competente sarà quello di Salerno.

Art. 18 - Trattamento dati personali

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, del D.Lgs. n. 196 del 30.06.2003, i dati personali forniti saranno raccolti presso le strutture organizzative di amministrazione del Comune di Palermo per le finalità di gestione della pratica. Il trattamento dei dati personali raccolti dal Comune è finalizzato, nei modi leciti e secondo correttezza, per un periodo non superiore a quello necessario per l'espletamento di funzioni istituzionali e di compiti attribuitigli dalla legge e dai regolamenti. Al trattamento potranno attendere anche soggetti esterni pubblici o privati con i quali il Comune abbia un rapporto di concessione, convenzione e/o contratto finalizzato all'espletamento della procedura o di parte di essa. L'interessato, fatte salve le particolari previsioni di legge, gode dei diritti di cui all'art. 7 del citato D.Lgs., che potranno essere fatti valere nei confronti di questa amministrazione comunale.

Per il Locatore

Per Il Conduttore

Si approvano specificatamente, ai sensi dell'art. 1341 2° comma, c.c. i seguenti articoli: Art. 10 - Obblighi del conduttore ;Art. 11 (Canone di Locazione), Art. 13 (Recesso e risoluzione del contratto), Art.16 (Spese di registrazione), art.17 (Foro Competente).

Per il Locatore

Per Il Conduttore