



COMUNE di UZZANO
Provincia di Pistoia

AREA TECNICA:
UFFICIO URBANISTICA, LL.PP. e AMBIENTE

Piazza Unità d'Italia n. 1, 51010 Uzzano (PT)
P.I. 00328540471

Tel. 0572.44771 Fax. 0572.452116
www.comune.uzzano.it

Determinazione n° 217 .AT in data 05/09/2016

Oggetto: Cessione in affitto dei locali di proprietà comunale posti in Uzzano (PT), località Santa Lucia, Via della Costa - Micronido. Approvazione schema contratto di locazione

Il sottoscritto Responsabile dell'Area Tecnica;

Visto il decreto sindacale, con il quale gli è stata affidata la responsabilità dell'Area Tecnica, ai sensi e per gli effetti del vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e dell'art. 107 del TUEL 18.08.2000 n. 267;

VISTO la propria determinazione n. 199.AT bis del 03.08.2016 con la quale veniva approvato l'avviso pubblico per la cessione in affitto dei locali di proprietà comunale posti in Uzzano (PT), località Santa Lucia, Via della Costa, da adibire a Scuola Nido per bambini di età compresa tra 0/36 mesi;

VISTO la propria determinazione n. 211.AT del 26.08.2016 per l'individuazione del seggio di gara e del giorno di apertura delle offerte;

VISTO la propria determinazione n. 215.AT del 05.09.2016 con la quale si approvava il verbale di gara e si individuava nella seguente la ditta vincitrice:

| | | |
|---|-----------------|---|
| 3 | Consorzio CO&SO | Via Valdipesa, 1-4 – 50127 Firenze – pervenuta il 24/08/2016 prot. n. 7158 (denominata off. n. 3) |
|---|-----------------|---|

Visto:

Che dal verbale di gara la società Consorzio CO&SO, con sede in Firenze (FI), Via Valdipesa, 1-4, P.IVA 048776970486 con l'offerta costituita da un canone mensile di Euro 800,00 più iva;

Che come da offerta il Consorzio CO&SO si avvarrà della consociata Cooperativa CON VOI per l'utilizzo della struttura NIDO;

Che necessita stipulare regolare contratto di locazione commerciale;

Visto:

1) Il T.U. sull'ordinamento degli Enti locali approvato con D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e s.m.i. ed in particolare:

- l'articolo 107 E 192, l'articolo 147 bis relativo al controllo preventivo sulla regolarità amministrativa e contabile, da esprimersi obbligatoriamente dal Responsabile di Servizio attraverso apposito parere e l'articolo 163 relativo all'esercizio ed alla gestione provvisoria del bilancio;

2) Il D.Lgs. 165 del 30 marzo 2001 e segnatamente l'articolo 4 comma 2)

3) Il vigente Regolamento comunale di contabilità, Delibera CC 51 del 18/11/2002 e s.m.i.;

- 4) L'atto amministrativo con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario in corso;
- 5) L'atto amministrativo con cui è stato approvato il Piano Risorse e Obiettivi per l'esercizio in corso;
- 6) L'articolo 163 del D.Lgs. 267/2000 relativo all'esercizio ed alla gestione provvisoria del Bilancio;
- 7) L'articolo 41 dello statuto per la parte relativa ai compiti dei Responsabili di Posizione Organizzativa;

DETERMINA

- 1) Di approvare lo schema di contratto di locazione commerciale da firmare con la ditta aggiudicataria o con la cooperativa da lei indicata in fase di gara;
- 2) Di dare atto che lo schema allegato in copia alla presente rappresenta una linea guida schematica, e come tale potrà subire modifiche ed integrazioni necessarie a meglio rappresentare gli accordi tra le parti, modifiche che, se non sostanziali, non dovranno essere nuovamente approvate;
- 3) Di dare atto, che, come previsto nell'avviso pubblico, gli oneri derivanti dalla stipula del contratto saranno sostenuti dalla aggiudicataria come per altro tutte le azioni necessarie per giungere alla firma del documento stesso.

Per quanto sopra si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa del presente atto ai sensi dell'articolo 147 bis del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

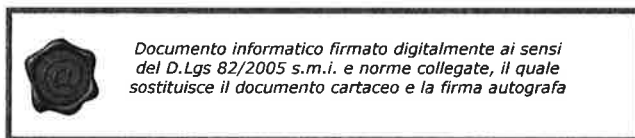
Il presente provvedimento, non comportando spesa a carico del bilancio del Comune né minore entrata, è esecutivo senza l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Copia della presente viene trasmessa:

| | |
|---|---|
| x | all'U.O. Ragioneria |
| x | alla Segreteria per essere inserita nell'Archivio delle "DETERMINAZIONI" atti originali |
| | |

Il Responsabile AREA TECNICA

(Dott. Lorenzo Lenzi)



Contratto di locazione commerciale

L'anno _____ a questo giorno _____ del mese _____, in Uzzano, tra le parti:

- Dott. Lorenzo Lenzi, nato a Pescia, il 07.07.1970, il quale interviene e stipula il seguente atto non in proprio ma in nome e per conto del Comune di Uzzano (Codice Fiscale 00328540471) nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica e quindi ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del D.Lgs.267/2000, all'uopo debitamente autorizzato con decreto Sindacale n. 38 del 03.06.2015, il quale nel prosieguo dell'atto verrà denominato semplicemente "LOCATORE";
- Signor, nella sua qualità di Legale Rappresentante autorizzato a rappresentare legalmente la, il quale nel prosieguo dell'atto verrà indicato, per brevità, "LOCATARIO o CONDUTTORE"

1) Il "COMUNE DI UZZANO" concede in locazione alla, che a tale titolo accetta l'immobile sito in UZZANO, via della COSTA piano TERRA composto da tre vani oltre servizi e cucina per uso SCUOLA NIDO 0/36 MESI.

La locazione ha la durata di anni 6 con decorrenza dal..... e termine al

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno 12 mesi prima della scadenza.

2) L'importo del canone annuo è di € _____ (_____), da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 800,00 oltre Iva , non oltre il 10 di ogni mese presso il domicilio del locatore o secondo le modalità successivamente da questi comunicate per iscritto.

Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal 3° anno, in base agli indici Istat, nella misura massima prevista dalla legge che sarà vigente al momento dell'applicazione.

3) Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

4) I locali si concedono esclusivamente per uso di ASILO NIDO ETA' 0/36 MESI, attività che parte conduttrice espressamente dichiara comportare contatti diretti con il pubblico. Il locatore, al momento della stipula del presente contratto, garantisce l' idoneità dei locali all'uso pattuito. Resta a carico del conduttore l'adempimento di tutti gli obblighi amministrativi necessari al legittimo esercizio di tale attività.

5) La parte conduttrice dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto. La parte conduttrice si obbliga a riconsegnarli alla scadenza nello stesso stato.

6) Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Tale autorizzazione non potrà essere negata senza giustificato motivo qualora si tratti di opere o lavori imposti da autorità di controllo. Tali opere e lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta.

7) E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78 e fatto salvo diversi accordi con il locatore.

8) Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse (luce, acqua, gas, telefono e quant'altro), nonché tutte le tasse non indicate ma gravanti sull'immobile e la tassa per lo smaltimento rifiuti. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria. La parte conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

9) Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, con congruo preavviso.

10) Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini. A tal fine il conduttore si impegna, entro 15 giorni dall'inizio dell'attività, a stipulare una polizza assicurativa con primaria

compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile. La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

11) A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di € _____ (_____) pari a TRE mensilità, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo. Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

12) Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 2 (puntuale pagamento dei canoni), 4 (divieto del cambio di destinazione), 6 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 7 (divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

13) E' a carico del conduttore l'imposta di bollo sulle quietanze, se dovuta. L'imposta di registro e di bollo per il presente contratto sono a carico del conduttore come previsto all'articolo 5) comma 5 dell'AVVISO PUBBLICO di locazione, pubblicato dall'amministrazione comunale.

14) Viene allegato al presente contratto di locazione **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA** protocollo Comune di Uzzano n°..... del

15) Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

16) Per tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano ad esperire il tentativo di conciliazione. In caso di mancata conciliazione, le medesime controversie, escluso il procedimento di convalida di sfratto, saranno risolte nel rispetto delle norme inderogabili del Codice di Procedura Civile.

Luogo, data

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 4 (divieto del cambio di destinazione), la n. 6 (divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla

proprietà) la n. 7 (divieto di cessione del contratto e sublocazione anche parziale), la n. 10 (obbligo di stipula del contratto assicurativo), la n. 11 (adeguamento canone per lavori straordinari), la n. 12 (risoluzione di diritto) e la n.15 (devoluzione delle controversie ad Arbitri).

Il Locatore

Il Conduttore
