



COMUNE DI LAUREANA DI BORRELLO

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Prot. n. del

Rep. U.T.C. n./2023

SCHEMA CONTRATTO DI AFFITTO

quota parte dell'immobile denominato 'Ex Convento di

Sant'Antonio

Contratto esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art.25 Tabella Allegato B

annessa al DPR 26/10/1972 n. 642, art. 28 DPR 955 del 30/12/1982

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di ragione e di legge, tra il Sigg.

DA UNA PARTE

1. **L'Arch. Marilena PELLE**, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, la quale interviene per nome e per conto del Comune di Laureana di Borrello, C.F. 94000460801 qui di seguito come **parte locatrice**;

DALL'ALTRA PARTE

2. Il **Sig.**, nato a (....) il
....., residente a, Via
..... n., C.F., in qualità di
Legale Rappresentante, con sede in
....., Via, P.I.

, C.F.di seguito	
	denominato anche parte conduttrice ;	
	RICHIAMATO l'Avviso Pubblico n. del	
	RICHIAMATA la Determina U.T.C. n. del, Reg. Gen. n..... del, con cui si approvano i verbali della Commissione Giudicatrice che propone l'aggiudicazione del contratto di locazione di interesse alla Ditta, come sopra meglio indicata per il canone annuale offerto pari a €	
	DATO ATTO CHE dal Responsabile del Procedimento ha accertato a capo dell'affittuario i requisiti di ordine generale, morale e professionale.	
	VISTO lo Statuto della parte conduttrice.	
	TUTTO CIÒ PREMESSO	
	SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:	
	Art. 1 – OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE	
	Il Comune di Laureana di Borrello dà in locazione a il seguente immobile di proprietà del Comune di Laureana:	
	<i>Denominazione:</i> Ex Convento Sant'Antonio (quota parte in avanti meglio descritta);	
	<i>Via/Strada/Piazza:</i> Via Belvedere;	
	<i>Dati Catastali:</i> Foglio di mappa n. 28, particella n. 735	
	<i>Consistenza:</i> – quattro vani ad uso esclusivo, un servizio igienico ad uso non esclusivo (<i>ALLEGATO 1</i>).	
	L'immobile è locato nello stato di fatto, manutenzione e conservazione in cui si trova e per le finalità sociali indicate nello Statuto del locatore, ossia	
		II

	
	Conformemente a quanto statuito con l'art. 14, comma 1, del vigente	
	“Regolamento Comunale per la disciplina dell'affidamento di beni immobili	
	a terzi”, approvato con Delibera Commissario Straordinario n. 12 del	
	14.02.2017, la presente locazione avrà la durata massima di anni 5	
	(cinque) a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione,	
	rinnovabile per pari periodo con apposito atto amministrativo.	
	Art. 2 - DOCUMENTAZIONE SU CONSISTENZA IMMOBILE	
	La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dell'immobile e del suo stato	
	risulta da un apposito verbale allegato alla presente (ALLEGATO 2).	
	Analogo verbale sarà redatto al termine del rapporto contrattuale.	
	Art. 3 – CANONE ANNUALE	
	Le parti convengono che il canone di affitto, da versarsi anticipatamente per	
	ogni anno, sia così definito: €/annui00 (Diconsi	
	EuroAnnui...../00=====)	
	Il corrispettivo è esente da IVA ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/72, punto	
	8, e dovrà avvenire a mezzo PAGO PA spontaneo con indicata la causale:	
	“affitto anno ex Convento Sant'Antonio”.	
	Si dà atto che la parte conduttrice ha versato la quota annua 2022/2023	
	(.....2022 –2023) con versamento PagoPa Avviso n.,	
	per come da quietanza di pagamento n.	
	La parte conduttrice si dichiara edotta che la rata annuale anticipata deve	
	essere versata improrogabilmente entro il dell'anno in corso e	
	che il presente contratto cade ipso iure qualora la rata di versamento annuale	
	superi il 31.12 di ogni anno solare.	
		III

Art. 4 - MODALITA' UTILIZZO DELL'IMMOBILE

La locazione viene effettuata al fine di consentire alla parte locataria l'esercizio della propria attività sociale e di far collaborare la società stessa alle finalità sociali del Comune cui la struttura è destinata.

L'Locatario in forza della presente convenzione dovrà curare l'uso pubblico dell'immobile secondo le norme previste dalla presente convenzione.

La parte locataria si dichiara edotta che non può essere effettuata alcuna modifica di impianti e/o altro, incluse opere di manutenzione ordinaria, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'ufficio tecnico.

Art. 5 - CONTROLLO

L'Amministrazione Comunale si riserva il controllo sulla corretta gestione dell'immobile a mezzo di propri dipendenti al fine di accertare l'osservanza degli obblighi derivanti dal presente atto, effettuare il controllo preventivo sulla programmazione delle attività e svolgere il controllo sulla gestione e manutenzione dello stesso.

Art. 6 - GARANZIE ASSICURATIVE

La parte locataria esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto.

Si dà atto altresì che il locatario, conformemente a quanto prescritto dall'Avviso Pubblico n., art. 9, ha depositato presso l'ufficio tecnico comunale:

✓ **Polizza Assicurativa n. del, della Società, con validità (cinque anni) per un massimale pari a € 100.000,00 (Centomila) per sinistro per la copertura di rischi per**

	danni alla struttura derivanti dalla conduzione dei locali e incendio – tale	
	polizza si attiverà anche nel caso in cui il locatore procederà nella	
	realizzazione di opere non autorizzate dall'ufficio tecnico comunale – per	
	come successivamente statuito all'art. 9 del presente contratto;	
	Tale Polizza prevede altresì la copertura dei danni cagionati a terzi in	
	conseguenza dell'utilizzo del bene, con massimale non inferiore ad €	
	1.000.000,00 (un milione) così da tenere indenne il Comune da ogni	
	possibile responsabilità.	
✓	Polizza Fidejussoria n. del, della Società	
, a garanzia dell'intera somma del presente	
	contratto (€) da svincolarsi progressivamente ad ogni	
	pagamento del canone annuale.	
	Art. 7 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO	
	Si dà atto che le spese di gestione, siano esse di manutenzione ordinaria che	
	relative alle utenze (luce, acqua, ecc) sono interamente a carico del locatario	
	per come di seguito specificato:	
	<i>Utenza Elettrica:</i> a consumo con installazione di contascatti;	
	<i>Utenza idrica:</i> 100% dell'importo in base al consumo, misuratore idrico n.	
	
	<i>Tassa sui Rifiuti:</i> calcolata in base al regolamento comunale.	
	Il conduttore è altresì obbligato:	
	✓ ad adibire l'immobile alle attività indicate all'art. 1 e a non sub affittarlo	
	ad altri;	
	✓ alla manutenzione ordinaria dell'immobile ed alla sua custodia;	
	✓ ad ottenere tutte le autorizzazioni ovvero i titoli abilitativi eventualmente	
		V

	occorrenti per l'espletamento delle proprie attività, se compatibili alla	
	destinazione d'uso;	
	✓ ad indicare un proprio recapito di posta elettronica certificata per ricevere	
	le comunicazioni dell'Amministrazione, all'intestazione delle necessarie	
	utenze e pagamento di queste e di ogni altra spesa relativa all'uso	
	dell'immobile;	
	✓ al regolare e tempestivo pagamento del canone;	
	✓ al pagamento della tassa rifiuti;	
	✓ a rispondere di tutti i danni arrecati all'immobile nel corso del rapporto	
	contrattuale, anche se dovuti a caso fortuito o forza maggiore;	
	Art. 8 - PUBBLICITA'	
	Quale riconoscimento del ruolo sostanziale nel campo del sociale il locatario	
	avrà diritto ad esercitare la pubblicità visiva e fonica della struttura assegnata	
	Art. 9 - LAVORI E MODIFICHE ALL'IMMOBILE	
	Non potranno essere apportate innovazioni e modificazioni nello stato dei	
	luoghi oggetto della presente concessione, senza specifica autorizzazione	
	formale dell'Amministrazione Comunale.	
	In caso di esecuzione di lavori non autorizzati è fatto obbligo al locatore del	
	ripristino immediato dei manufatti e dei luoghi alla situazione originaria;	
	contrariamente si procederà alla quantificazione della messa in pristino con	
	rivalsa sulla polizza di cui all'art. 6 del presente contratto; ove si verificasse	
	fatto più grave si procederà per come statuito dall'art. 10 ultimo comma del	
	presente contratto.	
	L'Amministrazione Comunale si riserva tuttavia proprio insindacabile	
	giudizio la facoltà in ragione della gravità del fatto o del ripetersi di	
		VI

	realizzazioni abusive, di adottare provvedimenti che potranno portare fino	
	alla revoca della concessione.	
	Art. 10 - DECADENZA E RECESSO DEL CONTRATTO	
	In caso di inadempimento a quanto disposto nella presente convenzione il	
	Comune potrà dichiarare, previa diffida, la decadenza del contratto con	
	effetto immediato, salvo comunque il diritto di risarcimento danni.	
	Qualora il concessionario intenda recedere dal presente contratto prima della	
	scadenza, deve darne preavviso scritto almeno trenta giorni prima.	
	Il presente contratto può essere dichiarato decaduto in caso di mancata	
	osservanza di una qualsiasi delle prescrizioni contrattuali o di quelle previste	
	dal vigente regolamento comunale.	
	In particolare costituiscono causa di decadenza:	
	✓ Violazione del divieto di sublocazione;	
	✓ Utilizzo del bene per fini diversi da quelli per i quali è stata stipulata	
	la locazione;	
	✓ Mancata effettuazione dei lavori di ordinaria manutenzione (e	
	straordinaria ove prevista);	
	✓ Effettuazione di lavori o modifiche degli impianti non autorizzati o	
	non certificati;	
	In tali casi il locatario avrà l'obbligo di restituzione immediata dell'immobile	
	libero da cose e da persone, nonché della corresponsione di una penale pari	
	all'intero ammontare del canone annuo dovuto per il restante periodo	
	contrattuale, maggiorato delle percentuali annue di aggiornamento ISTAT.	
	Art. 11 - DIRITTO DI REVOCA DA PARTE DEL COMUNE	
	Il locatario dichiara e riconosce che compete al Comune di Laureana di	
		VII

	Borrello per gli immobili di proprietà dello stesso ogni più ampio diritto di	
	revoca in qualunque momento del presente contratto per ragioni di pubblico	
	interesse con provvedimento motivato dell'Amministrazione Comunale,	
	senza che nulla ad alcun titolo possa il locatario pretendere dal Comune.	
	Il locatario dichiara e riconosce che in tal caso dovrà provvedere alla	
	riconsegna dell'immobile al Comune, in perfetto stato di manutenzione entro	
	il termine che dal Comune sarà stato indicato e comporterà al Comune il più	
	ampio diritto di immissione in possesso in forma amministrativa.	
	Il Comune si riserva, sempre e comunque, la facoltà di revocare la	
	concessione o di recedere dal contratto di locazione allorquando	
	sopravvenga la necessità di utilizzare l'immobile per usi propri istituzionali.	
	Il Comune dovrà rendere nota la volontà di revoca o recesso al locatario	
	mediante raccomandata con ricevuta di ritorno assegnando un termine per il	
	rilascio dell'immobile non superiore a mesi 6 (sei).	
	Art. 12 - MANUTENZIONE ORDINARIA	
	L'ordinaria manutenzione a carico del concessionario, anche se non in modo	
	esaustivo, riguarda:	
	a) riparazione e sostituzione di parti accessorie, comprese le finestrate e	
	vetrate, di infissi e serramenti interni ed esterni;	
	b) riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie con	
	apparecchi omologhi di qualità equivalente o superiore.	
	c) manutenzione di quadri elettrici e degli impianti in genere con eventuale	
	sostituzione delle parti di apparecchiature inefficienti quali lampade e	
	apparecchi illuminanti, anche in caso di rottura accidentale:	
	d) riparazione e mantenimento delle pavimentazioni.	
		VIII

	Nel caso di inadempienza detti interventi saranno effettuati direttamente	
	dall’Ente con addebito delle relative spese al concessionario.	
	Art. 13 - OBBLIGHI DELL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
	Sono a carico dell’Amministrazione Comunale i lavori di manutenzione	
	straordinaria per come definiti dall’art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii..	
	Art. 14 - VARIE	
	Le spese di registrazione del presente contratto e tutte le restanti afferenti al	
	contratto stesso, ivi compresi eventuali diritti di segreteria, sono a carico del	
	locatario.	
	Art. 15 – NORMA FINALE E TRANSITORIA	
	Per tutto quanto non esplicitamente regolamentato col presente atto valgono	
	le statuizioni in merito per come da Codice Civile.	
	Per eventuali controversie è escluso il lodo arbitrale e la competenza è il	
	Tribunale di Palmi (RC).	

	Il presente atto, formato da 15 articoli, viene letto, confermato e sottoscritto	
	per accettazione per come di seguito.	
	IL LOCATARIO	IL COMUNE

		IX