



CITTA' DI BRUGHERIO

Piazza Cesare Battisti, 1 – 20861 Brugherio (MB)
Cod.Fiscale 03243880154 - P.Iva 00745520965

REP. N. _____

REG. CONTR. _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE ADIBITO AD USO
DIVERSO DA QUELLO DI ABITATIVO, TRA LA CITTA' DI
BRUGHERIO E _____

L'anno duemilaventicinque, addì _____ del mese di
_____ in Brugherio, nella sede Municipale in
Piazza Cesare Battisti n. 1, fra i Signori:

1. _____ Dirigente del Settore
Territorio del suddetto Comune, (codice fiscale n.
0329880154) il quale dichiara di agire
esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse
dell'Amministrazione che rappresenta, sulla base
del Decreto Sindacale nr. 7 del 10/05/2024, resa ai
sensi dell'art. 50, commi 9 e 10, del D.lgs.
267/2000 e successive modificazioni ed
integrazioni, d'ora in poi chiamato "Locatore";

2. _____

d'ora in poi chiamato "Conduttore";

PREMESSO:

- che con Deliberazione n° 183 del 17/09/2024 la

Giunta Comunale ha deliberato "Assegnazione locazione dell'immobile sito in via Volturmo 80 con vincolo di destinazione ad asilo nido;

- che con Determinazione Dirigenziale per la Sezione Demanio, Patrimonio, Gestione e Pianificazione Impiantistica Sportiva n. ___ del ___ veniva indetta Asta pubblica per la locazione dei suddetti immobili;

- che con Determinazione Dirigenziale n. ___ del ___ è stata aggiudicata definitivamente l'Asta pubblica per la locazione degli immobili in oggetto;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI CONVIENE E SI
STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1: Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto valide ad ogni effetto di legge.

Articolo 2: Oggetto

Il Comune di Brugherio (Locatore) concede in locazione per uso diverso da quello abitativo a _____ i locali siti nell'immobile di via Volturmo, 80, identificati catastalmente al Fg. 34 mapp. 112 (edificio) per mq. 293,00 e l'area esterna identificata al Fg. 34 - Mapp. 494 di mq 354,20, siti a Brugherio come meglio evidenziati

nelle planimetrie allegare che formano parte integrante del presente atto.

Articolo 3: Canone di locazione

Il valore complessivo del canone di locazione è stabilito in Euro _____ per tutti e 6 (sei) + 6 (sei) gli anni, corrispondenti a Euro ____ annui più I.V.A. ai sensi di legge.

Il canone di locazione sarà automaticamente riportato al valore di mercato come specificato all'art. 4, comma 1, del Bando di Gara e previo adeguamento ISTAT, a partire dal settimo anno contrattuale.

Gli importi annuali dovranno essere versati al Comune di Brugherio in due rate semestrali anticipate da corrispondere con scadenza il 31 Maggio e il 30 Novembre di ciascun anno.

Articolo 4: Lavori su immobile di Via Volturno 80

Fermo restando quanto indicato nel precedente art. 3, viene stabilito che a parziale compensazione del canone di locazione dei primi sei anni, il Conduttore avrà l'onere di eseguire interventi di manutenzione straordinaria da eseguirsi sull'immobile in via Volturno, 80 (compresi progettazioni integrative, allacci alle reti, direzione lavori, adempimenti sulla sicurezza nei

luoghi di lavoro, oneri amministrativi, ecc...) come meglio definiti e specificati nella deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 18/04/2024 di riqualificazione dell'impianto di riscaldamento e creazione nuovo bagno - Approvazione in linea tecnica progetto di fattibilità tecnico ed economica.

Le opere di manutenzione dell'immobile, realizzate dal Conduttore dovranno essere obbligatoriamente eseguite prima dell'avvio delle attività previste nella struttura.

Il canone di locazione indicato a base d'asta è già stato ridotto dell'importo relativo ai lavori di ristrutturazione previsti. Di conseguenza, il canone definitivo, di cui al all'articolo 3 del presente contratto, è costituito esclusivamente dall'importo derivante dall'offerta economica presentata in aumento rispetto al valore a base d'asta, senza ulteriore scomputo.

In particolare, e per gli effetti delle opere di intervento previste nel bando, il Conduttore provvederà ad effettuare tutti gli interventi riqualificazione dell'impianto di riscaldamento e creazione nuovo bagno, nonché gli adempimenti tecnico-amministrativi connessi e derivati, ivi

compresi gli adempimenti relativi al controllo ed al collaudo dei lavori.

Articolo 5: Adeguamento canone

Il canone di locazione di cui al precedente articolo 3 sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente in ragione del 75%.

Articolo 6: Oneri accessori

Il Conduttore si obbliga a sopportare le spese relative agli oneri accessori (spese di gestione relative alle utenze, come gas, acqua, luce, riscaldamento, opere lavori di manutenzione ordinaria, ecc.) come meglio identificato nel Bando di gara per l'affidamento della locazione degli spazi. Restano a carico del Locatore le spese relative alla manutenzione straordinaria.

Articolo 7: Manutenzione ordinaria e straordinaria

Il pagamento del canone e degli altri oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o da eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

È onere del Conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria

manutenzione resasi necessaria per la salvaguardia degli immobili e per consentirne la piena possibilità di utilizzo.

Il Conduttore si impegna ad assumersi sin da ora le spese economiche di cui sopra.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 Cod. Civ. il Conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al Locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata o PEC. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del Locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata o PEC in risposta alla parte conduttrice entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della richiesta stessa.

Articolo 8: Recesso e responsabilità del Conduttore

Costituisce motivo di recesso per il Locatore il mancato puntuale pagamento per qualunque causa di una sola rata del canone, nonché di quant'altro

indicato negli atti dell'affidamento della gestione degli spazi ai quali si fa espresso rinvio.

Il Condattoore si assume ogni responsabilità civile, penale e fiscale per le attività ivi svolte. A tale scopo è stata stipulata polizza assicurativa per RC con Assicurazione per l'intero periodo, copia dell'attestato è consegnato all'atto di stipula, come meglio esplicitato al successivo articolo 14.

Il Condattoore dovrà richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento delle attività e ad ottemperare alle disposizioni di legge in materia.

Articolo 9: Durata del contratto

La Locazione avrà durata di anni 6 (sei) + 6 (sei), rinnovabili, con decorrenza dal _____. Non è ammesso il rinnovo tacito. Si precisa che il Locatore potrà disdire il contratto per ragioni di pubblica utilità con avviso trasmesso mediante raccomandata da comunicarsi almeno 12 (dodici) mesi prima. Il Condattoore potrà disdire il contratto con un preavviso mediante R.R. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza contrattuale.

Articolo 10: Utilizzo degli spazi locati

Il Condattoore dovrà destinare gli immobili al tipo di attività dichiarato in sede di procedura di Asta

Pubblica. In caso di modifica di attività o di perdita dei requisiti e delle condizioni dichiarate nella procedura di gara, dovrà darne immediata comunicazione con raccomandata o PEC. Il Comune di Brugherio si riserva la facoltà di valutare la compatibilità dei nuovi requisiti e/o delle condizioni con quelle che hanno condotto l'assegnazione dell'immobile ed in caso di esito negativo dell'istruttoria, il Comune di Brugherio ha diritto di risolvere il contratto previa comunicazione con raccomandata senza riconoscimento di indennità o danno da parte del Conduttore.

Articolo 11: Stato dei locali

Il Conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile oggetto del presente atto e di averlo trovato idoneo alle proprie necessità, accettandolo nello stato di fatto e di consistenza in cui si trova al momento della firma del contratto.

Articolo 12: Modifiche - migliorie

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, alle pareti, ai soffitti, ai pavimenti, ai serramenti, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso del Comune di Brugherio e come meglio specificato nella Deliberazione di Giunta

Comunale n. ____ del _____, già richiamata in premessa. Quanto alle eventuali migliorie ed addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà la facoltà di ritenerle valide senza obbligo di corrispondere un indennizzo o un compenso alcuno. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del Locatore, della rimessione in pristino, a proprie spese.

Il Conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al Locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione degli stessi. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del Conduttore. Lo stesso si impegna, altresì, a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

Articolo 13: Divieto di cessione

È fatto espressamente divieto al gestore di subconcedere tutto o in parte e sotto qualsiasi forma l'oggetto del presente contratto senza formale ed espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, a pena di risoluzione del presente contratto.

Articolo 14: Obbligo di assicurazione

Il Condatore ha provveduto a presentare agli uffici comunali preposti, prima della stipula del presente contratto copia delle polizze:

- fidejussoria, pari al 5% dell'importo contrattuale, n. _____ emessa in data _____ da _____, per tutta la durata contrattuale;
- Assicurativa, di responsabilità civile nell'esercizio dell'attività, a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che al bene locato, anche a cose, persone, animali, che siano dovuti a incendi, scoppi, esalazioni di gas od altri eventi imprevedibili, n. _____ emessa in data _____ da _____, per un massimale minimo di 3.000.000,00 (tremilioni) per tutta la durata contrattuale.

Il R.U.P. per conto del Comune di Brugherio ha verificato l'adeguatezza delle polizze secondo quanto indicato dal bando/capitolato.

Il Condatore si impegna a consegnare alla Sezione Demanio, Patrimonio, Gestione e Pianificazione Impiantistica Sportiva del Comune di Brugherio le quietanze di rinnovo, o nuova polizza sostitutiva sino alla scadenza del contratto, pena la risoluzione dello stesso.

Il Condatore è tenuto a comunicare tempestivamente

qualsiasi incidente o infortunio dovesse verificarsi per consentire agli Uffici competenti la pronta attivazione delle eventuali polizze assicurative dell'Ente. Eventuali inadempienze saranno risarcite al Comune di Brugherio o alle famiglie degli utenti dallo stesso Conduttore.

Articolo 15: Spese di registrazione

Le spese di registrazione del contratto sono a carico delle parti in quote uguali.

Articolo 16: Modifiche contrattuali

Il presente contratto di locazione non potrà essere modificato se non a mezzo di atto scritto. Per quanto non espressamente previsto dal presente atto valgono le norme di legge in materia, nonché gli usi locali.

Articolo 17: Esonero responsabilità

Il Conduttore, quale custode della cosa locata, esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da atto dei dipendenti del Locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi, esonera altresì il Comune di Brugherio dei danni causati per sua colpa o negligenza dall'uso del bene locato e dai suoi impianti.

Articolo 18: Accettazione documenti di gara

Il Conduttore dichiara di accettare come parte integrante del contratto, benché non allegati, il Bando di Asta e tutti i suoi allegati, il Foglio Patti e Condizioni, il Progetto di fattibilità tecnico economica per la "Riqualificazione dell'impianto di riscaldamento e creazione nuovo bagno al 2° plesso Edilnord" e dei suoi allegati tecnici- amministrativi, degli altri documenti ad esso riferiti, dei quali ha preso visione e che accetta in ogni parte, senza riserva alcuna.

Il Conduttore dichiara altresì di aver ricevuto copia dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile, in corso di validità.

Articolo 19: Inadempimento del Conduttore

La risoluzione del contratto dovuta a inadempimento del Conduttore determina il diritto del Locatore al risarcimento dei danni conseguenti all'anticipata cessazione.

Articolo 20: Riconsegna dei locali

Alla scadenza del contratto i locali dovranno essere lasciati liberi da persone e cose, in perfetto stato, vetri intatti, servizi e relative apparecchiature ed impianti dovranno essere consegnati in perfetto stato di conservazione e

funzionamento, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

Articolo 21: Norme finali

A tutti gli effetti del presente contratto, ai fini della competenza giuridica il Condattoe elegge domicilio nei locali a lui affidati. Tutte le spese del presente contratto e delle sue rinnovazioni eventuali, nonché quelle di registrazione, quietanze, ecc...sono ripartite in uguale misura tra il Comune di Brugherio e il Condattoe; il presente contratto viene altresì dichiarato esente dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 17 del Decreto Legislativo n. 460/1997 in relazione allo stato giuridico di onlus del Concessionario.

Articolo 22: Modifiche contrattuali

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti fanno esplicito rinvio alle norme vigenti.

Articolo 23: Privacy

I dati forniti saranno trattati ai sensi della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali, per stipula e l'esecuzione del presente accordo nonché per la realizzazione dei relativi

adempimenti amministrativi e contabili connessi. Le basi giuridiche che legittimano il trattamento sono l'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o la previsione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso e l'adempimento di obblighi previsti dalla legge, ai sensi dell'art. 6 par. 1 lett. b) e c) del Regolamento UE 679/2016.

Il trattamento dei dati è obbligatorio e il mancato conferimento comporterà l'impossibilità di sottoscrivere e dare esecuzione all'accordo.

I dati personali trattati sono di tipo anagrafico, di contatto e tutte le informazioni richieste dalla normativa in tema di contratti pubblici di legali rappresentanti e altri soggetti fisici legati agli appaltatori che partecipano al procedimento.

I dati saranno comunicati al personale coinvolto nel procedimento per gli adempimenti di competenza. Potranno essere trattati da soggetti pubblici e privati per attività strumentali alle finalità indicate dei quali l'ente potrà avvalersi in qualità di responsabile del trattamento. Saranno inoltre comunicati a soggetti pubblici per l'osservanza di obblighi di legge, sempre nel rispetto della normativa vigente in tema di

protezione dei dati personali. Non è previsto il trasferimento di dati in un paese terzo.

Il presente trattamento non contempla alcun processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione, di cui all'articolo 22, paragrafi 1 e 4, del Regolamento UE n. 679/2016.

I dati saranno conservati per il tempo necessario a perseguire le finalità indicate e nel rispetto degli obblighi di legge correlati.

L'interessato potrà far valere, in qualsiasi momento e ove possibile, i Suoi diritti, in particolare con riferimento al diritto di accesso ai Suoi dati personali, nonché al diritto di ottenerne la rettifica o la limitazione, l'aggiornamento e la cancellazione, nonché con riferimento al diritto di portabilità dei dati e al diritto di opposizione al trattamento, salvo vi sia un motivo legittimo del Titolare del trattamento che prevalga sugli interessi dell'interessato, ovvero per l'accertamento, l'esercizio o la difesa di un diritto in sede giudiziaria.

Il Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brugherio (Mb), a cui l'interessato potrà rivolgersi per far valere i propri diritti al seguente indirizzo pec

protocollo.brugheio@legalmail.it. Potrà altresì
contattare il Responsabile della protezione dei
dati al seguente indirizzo di posta elettronica
dpo@comune.brugherio.mb.it oppure tramite pec:
responsabileprotezionedati@legalmail.it

Le parti hanno diritto di proporre reclamo
all'Autorità Garante per la protezione dei dati
personali qualora ne ravvisi la necessità.

Questo contratto formato e stipulato in modalità
elettronica è stato redatto fin qui mediante
l'utilizzo ed il controllo degli strumenti
informatici su n. 8 fogli - n. 16 pagine.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TERRITORIO

----- Documento sottoscritto digitalmente -----