



COMUNE di **ABBIATEGRASSO**

Settore Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE

SITO IN VIA _____

N.C.E.U. al fg. _____ mappale _____

L'anno 2024 (duemilaventiquattro), addì ____ (____) del mese di _____
(_____) nella Residenza Municipale di Abbiategrasso in Via C. Cattaneo, 2;

TRA

- il **Comune di Abbiategrasso** (C.F./P.I.: 01310880156) con sede in Piazza Marconi n.1, qui rappresentato dalla Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, arch. Luciana Drago, nata a Padova (PD) il 22/04/1970, domiciliata per la carica presso la Residenza Municipale, la quale interviene ed agisce in nome e per conto del Comune di Abbiategrasso in virtù dell'attribuzione dell'incarico di dirigenza di Settore – Decreto Sindacale n. 2 del 28/04/2023 - ed in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 151 del 18/09/2023, esecutiva ai sensi di Legge,

di seguito anche denominato "*Comune*";

----- e -----

- _____ (C.F. _____), con sede in _____ (____), via _____ n. ____, - qui rappresentata dal sig. _____, in qualità di Presidente della _____, nato a _____ (____) il _____, domiciliato per la carica presso la sede della _____ stessa,

di seguito anche denominato "_____".

----- PREMESSO: -----

- che il Comune di Abbiategrasso è:

➤ dotato di *Regolamento per l'uso del patrimonio immobiliare*, approvato con deliberazione del C.C. n. 36 del 23/06/2014;

➤ proprietario dell'immobile a destinazione residenziale sito in Comune di Abbiategrasso - Via Boccherini n. 2 - N.C.E.U. fg. 11 mapp. 181 sub 12;

- che l'immobile in parola appartiene al patrimonio disponibile del *Comune*;

che con propria deliberazione n. 152 del 18/09/2023, esecutiva ai sensi di

Legge, la Giunta Comunale (G.C.) ha disposto l'assegnazione in locazione onerosa, mediante avviso pubblico, dell'immobile di proprietà comunale di via Boccherini n.

2 (N.C.E.U. al fg. 11 mapp. 181 sub 12) alla _____, per anni sei, al

fine "(...) *attivare e sviluppare interventi sociali volti all'alfabetizzazione*

primaria ed alla facilitazione linguistica e, in particolare, per la realizzazione

di progettualità: - volte alla presa in carico e facilitazione linguistica e degli

apprendimenti finalizzata alla promozione del successo formativo delle

diverse persone che, giunte sul territorio abbatense, abbiano necessità di un

supporto per l'apprendimento della lingua italiana; - che sviluppino percorsi

individuali di mediazione linguistica e supporto all'interazione sociale; - che

siano sviluppate mediante percorsi condivisi e di rete con altre strutture e/o

ETS operanti nella medesima tipologia di intervento; - che sostengano azioni

mirate ad entrare in contatto con il profilo migratorio e linguistico della

famiglia e con i bisogni che ne derivano. (...)";

----- Ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:-----

ART. 1 – OGGETTO

Il *Comune di Abbiategrasso*, come sopra rappresentato, concede in locazione alla

_____, come sopra rappresentata, che accetta, l'immobile di proprietà comunale di seguito precisato:

Comune di Abbiategrasso - Via Boccherini n. 2 - N.C.E.U. fg. 11 mapp.

181 sub 12, categoria C/1 classe 7 Consistenza mq. 36.

Tale immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della sottoscrizione del presente atto, così come noto e ritenuto, dalla _____, idoneo per poter svolgere in modo adeguato l'attività di cui al successivo art. 2-Finalità.

La _____, con la sottoscrizione del presente atto dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'unità immobiliare in parola.

ART. 2 – FINALITA'

L'immobile in parola viene concesso al solo fine di destinarlo all'attivazione e sviluppo del _____ progetto _____ sociale

“ _____
_____”, prot. n. _____/2024

allegato B al presente contratto, ritenuto conforme alle finalità espresse dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 152/2023 citata in premessa.

Fermo restando l'utilizzo degli spazi comuni del compendio immobiliare nella quale l'U.I. qui in parola è inserita, con stretta osservanza delle regole della civile convivenza e con la maggior cura degli spazi stessi. Eventuali comportamenti difformi segnalati al servizio comunale per la gestione del patrimonio comporteranno l'adozione degli opportuni provvedimenti, anche di rescissione del presente contratto nei casi di colpevole reiterazione del comportamento riprovevole.

ART. 3 – CANONE

L'unità immobiliare comunale, come sopra meglio individuata, viene locata alle condizioni economiche di cui alla deliberazione G.C. n. ____/2024 e più precisamente:

- Canone di locazione **Euro 2.960,00** (euro duemila novecento sessanta/00) oltre IVA di legge e rivalutazione ISTAT come di seguito precisato, da pagarsi in n. 1 rata annuale anticipata, decorrente da oggi e scadente il _____ di ogni anno, il cui pagamento dovrà essere effettuato presso la Tesoreria comunale Banca Popolare di Sondrio con sede in Piazza Marconi – Abbiategrasso - IBAN IT 55 V 05696 32380 000005000X48. Esclusivamente per il primo anno di locazione la prima rata potrà essere corrisposta entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto. Decorso tale termine il *Comune* si riserva di agire in tutela dei propri diritti. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in modo automatico, in misura pari al 100% della variazione annuale accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, riferita all'anno precedente a quello di calcolo. Il mancato pagamento del canone di locazione oltre il novantesimo giorno successivo alla data stabilita per il pagamento costituisce causa espressa di rescissione anticipata del presente contratto, fatto salvo comunque l'obbligo del pagamento dell'annualità dovuta. -----

- (solo nel caso di abbattimento deliberato dalla Giunta Comunale: Al canone annuo di cui al punto precedente si applica:

a) l'abbattimento del ____% (____per cento) pari a € _____, _____
(euro _____/____) ai sensi dell'art. 32 comma
3 del vigente Regolamento per l'uso del patrimonio immobiliare - in
ragione della "(...) _____ (motivazione)
_____ (...)" come determinato dalla G.C. con la propria
deliberazione de quo).

L'importo di cui al precedente punto a) rappresenta quindi il vantaggio economico
indiretto attribuito annualmente, per l'intera durata del presente Contratto, dal
Comune alla _____. Al fine di assicurare la trasparenza,
il riconoscimento e la visibilità del sostegno economico ottenuto dal Comune, è fatto
obbligo alla _____, pena della completa decadenza dei benefici
economici di cui al precedente punto a. senza necessità di ulteriori atti all'uopo
redatti, di informare la propria platea di riferimento mediante pubblicazione sul
proprio sito istituzionale, *in posizione immediatamente percepibile*, di debita nota
informativa indicante l'attività svolta ed il contributo economico indiretto
complessivo attribuito dal Comune alla _____.

ART. 4 – DURATA, CONSEGNA E RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) decorrenti dalla data di
sottoscrizione del presente atto. La presente locazione NON è tacitamente
rinnovabile alla scadenza in quanto strettamente connessa alla finalità di cui all'art. 2.
Con la sottoscrizione del presente Contratto il Comune consegna a
_____ l'immobile in oggetto, come risultante dal verbale ricognitivo,
redatto e sottoscritto in contraddittorio tra le parti, contenente la descrizione dello
stato dell'immobile alla data della consegna, allegato al presente Contratto lett.....

La _____ si impegna a riconsegnare l'immobile qui locato, alla scadenza del contratto o in caso di rescissione anticipata, libero e sgombero da persone e cose.

All'atto della riconsegna, verrà redatto un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.

ART. 5 – DIVIETO DI CESSIONE E MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE

È fatto espresso divieto di cedere o trasferire a terzi il presente contratto.

L'immobile non potrà essere destinato a finalità diverse da quelle indicate al precedente art. 2. -----

La violazione dei divieti del presente articolo comporterà la risoluzione *ipso jure* del presente contratto ed il diritto del *Comune* di richiedere l'immediato rilascio dell'immobile oltre al risarcimento del danno.

ART. 6 – ONERI A CARICO DEL LOCATARIO

La _____ si impegna a versare il canone nei termini e con le modalità di cui al precedente art. 3 e si impegna ad utilizzare l'immobile con la cura e la diligenza necessarie a mantenerlo conforme all'uso convenuto, garantendone la funzionalità ed il decoro.

Sono a carico della _____ per tutta la durata del presente contratto e comunque fino alla restituzione dei locali in parola al *Comune*:

a) le spese per utenze non condominiali al servizio dell'U.I. in oggetto (a titolo esemplificativo e non esaustivo si intendono energia elettrica, acqua e depurazione, gas, telefono e rete dati, ecc.). Queste dovranno essere volturate dal locatario entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione;

b) le spese condominiali per i servizi comuni facenti carico all'immobile, in

proporzione ai millesimi allo stesso attribuiti;

c) tutte le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile;

d) tutte le spese, nessuna esclusa, necessarie per il pieno godimento dell'immobile, ivi comprese tutte le spese, nessuna esclusa, che dovessero necessitare per rendere gli immobili idonei all'uso in relazione alle finalità di cui al precedente art. 2.

Il presente atto costituirà titolo per la presentazione di istanze e/o segnalazioni certificate relative a procedimenti autorizzativi di diversa natura (a titolo esemplificativo e non esaustivo: urbanistico-edilizi, paesaggistici, di cambio destinazione d'uso, di attivazione dell'attività economica ecc. ecc.), previo ottenimento di autorizzazione dal competente servizio comunale per la gestione del patrimonio immobiliare del *Comune*. L'esecuzione di opere in contrasto con le vigenti norme produrranno *ipso facto* la risoluzione del contratto per fatto e colpa della _____.

Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato nello stato iniziale, fatta salva la facoltà del *Comune* di acquisire eventuali opere eseguite dalla _____ a propria cura e spese nonché in conformità alle norme vigenti, senza compenso o ristoro alcuno a favore dello stesso anche se approvate dal *Comune* stesso. -----

Infine, è fatto altresì obbligo alla _____ di trasmettere al Dirigente del settore comunale competente per i servizi sociali e per la gestione del patrimonio, entro il 30 gennaio di ogni anno, una puntuale rendicontazione tecnico-economica dell'attività svolta, nell'anno precedente, nell'unità immobiliare oggetto di

locazione in relazione al progetto socio-assistenziale

_____ di cui all'art. 2 – Finalità.

ART. 7 – ONERI A CARICO DEL COMUNE

Eventuali spese per interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione dell'immobile, così come definiti dalle vigenti normative in materia urbanistico-edilizia e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture, ove riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria, necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le parti sono a carico del *Comune*, fatta espressa eccezione per le spese degli interventi di cui al precedente art. 6 che restano a carico della _____ . --

ART. 8 – DIRITTI DEL COMUNE

Il *Comune* si riserva il diritto di ispezionare, o far ispezionare da persona incaricata, l'immobile qui locato con preavviso di 2 (due) giorni lavorativi notificato a mezzo Posta Elettronica Certificata all'indirizzo indicato al successivo articolo relativo al domicilio fiscale delle Parti.-----

ART. 9 – RESPONSABILITA' DEL LOCATARIO

Con la sottoscrizione del presente contratto la _____ è custode dell'immobile locato e con ciò esonerando espressamente il *Comune* da ogni e qualsivoglia responsabilità, senza limitazione alcuna e di nessun genere, relativa all'uso dell' immobile stesso. Tale responsabilità, pertanto, resta ad esclusivo e totale carico della _____. A tal proposito la _____ stipula idonea assicurazione per responsabilità civile propria, per la responsabilità delle persone fisiche dipendenti e non dipendenti di cui si avvale e per danni, per l'intera durata del presente contratto (6 anni) e per un massimale non inferiore a € _____, per

sinistro. Tale polizza dovrà coprire le attività tutte, derivanti e connesse, previste dal progetto sociale di cui al precedente art. 2-Finalità. Inoltre, la medesima polizza dovrà prevedere nel novero di terzi il Comune di Abbiategrasso e i suoi dipendenti.

Copia della polizza assicurativa e del pagamento del relativo premio, calcolato per l'intera durata della presente locazione (6 anni), dovrà essere trasmessa al servizio comunale per la gestione del patrimonio prima della sottoscrizione del presente contratto. -----

ART. 10 – USO DEI LOCALI E DELLE PARTI COMUNI

La _____ è tenuta a utilizzare l'immobile qui locato e le afferenti parti comuni in maniera corretta e diligente, impegnandosi a curarne la pulizia e l'ordine anche in accordo con gli affidatari delle restanti porzioni immobiliari.

ART. 11 – RECESSO – RISOLUZIONE – DECADENZA – ESTINZIONE

Le Parti si riservano la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto con preavviso di almeno 90 (novanta) giorni da inviare alla controparte a mezzo Posta Elettronica Certificata. -----

Il mancato rispetto da parte della _____ anche di uno solo degli obblighi assunti con il presente contratto, comporterà l' immediata risoluzione, per fatto e colpa della _____, del contratto stesso. -----

Il Contratto potrà essere dichiarato risolto qualora sia accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese da _____ in sede di partecipazione al bando di assegnazione.

ART. 12 – MODIFICHE ALLE CLAUSOLE CONTRATTUALI E RINVIO NORMATIVO

A pena di nullità, ogni modificazione al contenuto del presente contratto sarà valida

ed efficace solo se concordata tra le Parti e formulata in forma scritta.

L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto, qualora non contestati, saranno qualificati come meri atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine le condizioni del presente contratto.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa riferimento alle norme di contabilità pubblica e del Codice Civile in quanto compatibili ed applicabili alla presente. -----

ART. 13 – GARANZIE

Si fissa la cauzione di seguito indicata a garanzia di quanto appresso specificato:

- € _____,___ (euro _____/00) per l'esatto adempimento degli obblighi tutti, nessuno escluso, derivanti dal presente contratto e quindi anche a garanzia del regolare versamento dei canoni di locazione.

A tal fine, la _____, entro la data di stipula del presente atto, dovrà depositare presso l'ufficio per la gestione del patrimonio immobiliare comunale, idonea fidejussione bancaria o polizza assicurativa in originale di durata non inferiore alla validità della presente locazione (6 anni). Tale garanzia dovrà espressamente prevedere il pagamento a semplice e prima richiesta del soggetto garantito, entro quindici giorni decorrenti dalla richiesta scritta del *Comune*.

L'Istituto/Società fideiussore non potrà esercitare il beneficio della preventiva escussione del soggetto garantito né potrà opporre l'eventuale mancato pagamento dei relativi premi. Tale clausola dovrà essere espressamente riportata nella polizza fideiussoria.

Tale garanzia sarà svincolata decorsi 90 (novanta) giorni dal termine del rapporto di locazione, ove non vi siano espresse contestazioni.

Art. 14 – CLAUSOLE RISOLUTIVE

Costituiscono motivo di rescissione anticipata del presente contratto, per colpa della _____, le seguenti circostanze:

- a. il mancato pagamento canone di locazione, così come determinato al precedente art. 3 entro il novantesimo giorno successivo alla data stabilita per il pagamento;
- b. il mancato conseguimento ovvero la perdita delle autorizzazioni eventualmente necessarie all'espletamento delle attività previste nell'immobile qui locato;
- c. non assicurare lo svolgimento delle attività previste dal progetto sociale di cui al precedente art. 2-Finalità ovvero lo svolgimento di attività diverse da quelle previste nel presente contratto senza il preliminare espresso consenso del *Comune* ovvero, più in generale, svolgere attività incompatibili con le vigenti norme;

Determinano in via automatica la risoluzione anticipata del rapporto, senza necessità di dichiarazioni in tal senso da parte del *Comune*, l'apertura delle procedure di concordato preventivo senza continuità aziendale e/o di fallimento, nonché la messa in liquidazione della _____. Inoltre, si precisa che costituisce motivo per la immediata rescissione del presente contratto la sopravvenuta sussistenza in capo alla _____ di cause ostative di cui alla normativa antimafia.

Il *Comune* notificherà alla _____, a mezzo posta elettronica certificata, l'inadempimento contestato assegnando alla _____ stessa un congruo termine per adempiere. Il rapporto sarà dichiarato risolto di diritto qualora,

dopo la messa in mora, non siano tempestivamente e pienamente rimosse le circostanze contestate entro il termine assegnato.

ART. 15 – SPESE DI REGISTRAZIONE

Gli adempimenti connessi alla registrazione del presente atto saranno svolti a totale cura e spese (bolli, registrazione, diritti di segreteria, ecc.) della _____ che vi provvederà entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del contratto stesso.

Art. 16 – FORO COMPETENTE

Le controversie tra il *Comune* ed la _____ che non si siano potute ricomporre in via bonaria saranno devolute alla giurisdizione amministrativa od ordinaria secondo quanto previsto dall'art. 133 del D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104 (Codice del processo amministrativo). E' escluso il giudizio arbitrale.

ART. 17 – DOMICILIO FISCALE

A tutti gli effetti di legge e per le finalità di cui agli articoli che precedono, le Parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il *Comune*, in Piazza Marconi n. 1 ad Abbiategrasso, designando quale referente per il presente contratto, il Responsabile del servizio comunale per la gestione del patrimonio, tel. 02.94.692.323 – e.mail:

patrimonio@comune.abbiategrasso.mi.it, PEC:
comune.abbiategrasso@legalpec.it;

- la _____ in Via _____ n. ____ a _____, designando quale referente e responsabile dell'utilizzo dei locali il Sig. _____, in qualità di _____ domiciliato per l'incarico presso _____, tel. _____, e.mail: _____, PEC: _____.

Art. 18 – SOTTOSCRIZIONE

Il presente atto, previa lettura e conferma, viene sottoscritto in triplice copia originale dalle Parti nei modi e nelle forme di legge in segno di piena accettazione.

ART. 19 – ALLEGATI

Sono allegati al presente contratto formando parte integrante e sostanziale dello stesso:

- A. elaborato planimetrico dell' immobile qui locato;
- B. progetto socio-assistenziale prot. n. _____/2024;
- C. Verbale di consegna dell'immobile

Letto, confermato e sottoscritto.

per il **COMUNE DI ABBIATEGRASSO**

il Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Gestione Patrimonio

Arch. Luciana Drago

per la _____

il legale rappresentante

Sig. _____

(*) Documento con firma digitale ai sensi dell'art. 15, comma 2-bis, L. n. 241/1990

APPROVAZIONE CLAUSOLE AI SENSI DEGLI ARTT. 1341 E 1342 C.C.,

DI CUI ALLE CONDIZIONI CONTRATTUALI

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., la _____ riconosce e dichiara che il presente documento è stato attentamente analizzato e valutato in ogni sua singola parte e, pertanto, con la firma apposta, si confermano ed approvano specificamente le seguenti clausole:

- art. 2 – finalità
- art. 5 – divieto di cessione e mutamento della destinazione
- art. 6 – oneri a carico del locatario
- art. 9 – responsabilità del locatario
- art. 11 – recesso – risoluzione – decadenza - estinzione
- art. 12 – modifiche alle clausole contrattuali e rinvio normativo
- art. 14 – clausole risolutive
- art. 15 – spese di registrazione
- art. 16 – foro competente

Letto, confermato e sottoscritto.

per il **COMUNE DI ABBIATEGRASSO**

il Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Gestione Patrimonio

Arch. Luciana Drago

per la _____

il legale rappresentante

Sig. _____

(*) Documento con firma digitale ai sensi dell'art. 15, comma 2-bis, L. n. 241/1990