

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE**

**DESTINATO A SEDE DEL CENTRO SOCIO EDUCATIVO DIURNO PER  
DISABILI.**

TRA

Il Dott. Luigi Podda, Responsabile dell'Unità Operativa  
"Ragioneria - Programmazione - Tributi - Personale -  
Patrimonio", nato a Cagliari il 05.01.1985, domiciliato per  
la carica ricoperta presso gli uffici comunali siti nella  
Piazza San Giuseppe N. 6, il quale interviene al presente  
atto in nome e per conto del medesimo Comune di Isili,  
codice fiscale 00159990910, in esecuzione del provvedimento  
del Sindaco N..... del .....

E

Il Sig. .... nato a .....  
il ..... residente a .....  
Via ....., n. ...., di seguito  
denominato semplicemente "conduttore", in qualità di  
titolare dell'impresa individuale/legale rappresentante  
della società ..... con sede in  
..... Via .....

C.F./P.I.....si conviene e si stipula quanto  
segue.

**Art. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

In esecuzione della Determinazione nr. .... in data ....., di approvazione definitiva dell'aggiudicazione disposta a seguito della procedura aperta approvata con Determinazione nr. .... in data ..... esecutiva a termini di legge, il Comune di Isili, nella sua qualità di proprietario, concede al Sig./alla Ditta/ alla Società ....., che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile stesso si trova, e che dichiara di aver esaminato e di aver trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività senza riscontrare vizi o difetti di alcun genere, la struttura, precisamente identificata nella planimetria che si allega al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale, destinata a sede del centro socio educativo diurno per disabili di proprietà del Comune di Isili, ubicata nella Via Foscolo nr. 1 e destinata all'esercizio della medesima attività di centro socio educativo diurno per disabili.

Tutti i lavori necessari per la sistemazione e adattamento dei locali ed adeguamento degli impianti, nessuno escluso, ritenuti necessari per la futura destinazione prevista, ovvero per rendere funzionali e atti all'uso previsto tutti i locali conformemente alle vigenti normative di sicurezza e

igiene in relazione all'attività da esercitarvi, sono a carico esclusivo del conduttore.

Le parti convengono che, al termine del rapporto di locazione il conduttore non avrà diritto ad alcuna indennità per la perdita dei locali. Il conduttore rinuncia espressamente all'indennità per la perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 comma 1 L. 27.07.1978 N. 392.

#### **Art. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà durata di anni 15 (quindici) con decorrenza dal ..... data di stipula del contratto e scadrà il giorno ..... Il rapporto di locazione è rinnovabile per ulteriori dieci anni ai sensi della Legge 27.07.1978 N. 392 e ss.mm.ii.

Alla prima scadenza contrattuale di quindici anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata L. 27.07.1978 N. 392.

La locazione avrà la durata sopra convenuta con possibilità di rinnovo per un ulteriore periodo di dieci anni ai sensi della Legge 27.07.1978 N. 392 e ss.mm.ii.

Si riconosce al conduttore la facoltà di recedere anticipatamente, in qualsiasi momento, dal presente contratto, nel caso in cui venisse a cessare il bisogno dei locali. In ogni caso il conduttore dovrà darne comunicazione al locatore almeno dodici mesi prima della data di

riconsegna dei locali mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

### **Art. 3 - CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione mensile per mq/. viene quantificato dalle parti, a seguito del rialzo d'asta, in € ..... annuali, da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di € ..... ciascuna entro i primi venti giorni del mese di riferimento, mediante versamento presso la tesoreria comunale o con bonifico bancario.

Con la Delibera nr. .... del ..... l'Amministrazione, al fine di rendere effettivo il fine sociale che, con l'attivazione del Centro Socio Educativo Diurno per disabili intende perseguire, ha previsto che, per i primi dieci anni decorrenti dalla data di stipula del contratto di locazione, nessun onere è dovuto dalla parte conduttrice.

Conseguentemente, la decorrenza del pagamento del canone di locazione viene stabilita alla scadenza delle dieci annualità oggetto di scomputo.

La prima rata dovrà essere versata alla suddetta data di scadenza, mediante versamento presso la tesoreria comunale.

Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal 21° giorno di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi legali.

### **Art. 4 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

Ai sensi dell'art. 32 L. 392/1978 e ss.mm.ii., a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata di richiesta e le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

#### **Art. 5 - DESTINAZIONE**

L'immobile che si concede in locazione è destinato a centro socio educativo diurno per disabili con prevalente destinazione alla categoria dei giovani disabili. Qualsiasi altra destinazione d'uso è espressamente inibita.

Il conduttore, con la sottoscrizione del presente contratto, assume espressamente l'obbligo di avviare l'attività al cui esercizio è destinata la locazione dell'immobile entro il termine di 12 mesi dalla stipula del presente atto. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

#### **Art. 6 - SUBLOCAZIONE**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque di cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

**Art. 7 - MANUTENZIONE E RIPARAZIONE**

Il conduttore prenderà in consegna l'immobile alla data del ..... con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo, obbligandosi altresì alla scadenza a riconsegnarlo.

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in condizioni di completa manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a propria cura e spese, a tutte le opere di riparazione e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto attiene in particolare alle opere di manutenzione straordinaria che si rendessero necessarie nel corso del rapporto locativo, le parti concordano espressamente che i relativi costi, previa concertazione tra le stesse in ordine all'individuazione e alla quantificazione, anche economica, dei lavori necessari, saranno anticipati dal conduttore con possibilità di scomputo dal canone di locazione previa presentazione delle necessarie pezze giustificative e valutazione di congruità da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Rimangono ad esclusivo carico del conduttore, senza diritto ad alcun rimborso, indennizzo o scomputo di canone, le spese di manutenzione straordinaria conseguenti alla negligente

manutenzione ordinaria oltre all'eventuale risarcimento del danno.

#### **Art. 8 - MIGLIORIE E INNOVAZIONI**

La locazione avrà luogo a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, sito nella Via Foscolo nr. 1, sul quale sono stati recentemente eseguiti i lavori di ristrutturazione e riqualificazione necessari a renderlo agibile con destinazione d'uso Centro Socio Educativo Diurno per disabili.

La locazione ha ad oggetto l'immobile secondo lo stato di consistenza risultante dalla descrizione dello stesso e dalle planimetrie che si allegano al presente contratto.

Ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice. Nessun importo dovrà essere corrisposto al conduttore al termine della locazione per migliorie, addizioni e innovazioni.

#### **ART. 9 - UTENZE**

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve attivare ed intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica e telefono eventualmente necessari e i relativi consumi sono a carico esclusivo del conduttore medesimo.

#### **ART. 10 - VISITA AI LOCALI**

Il locatore ha facoltà di accedere all'immobile, previo avviso, durante la locazione anche per ispezionare o far ispezionare i locali oggetto della locazione.

#### **ART. 11 - RICONSEGNA DEI LOCALI**

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni.

#### **ART. 12 - MANLEVA**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di terzi, nonché per eventuale interruzione incolpevole di servizi. Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

#### **ART. 13 ULTERIORI CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE E ONERI A**

#### **CARICO DEL CONDUTTORE**



Sono interamente a carico del locatario tutti i costi per l'arredamento degli spazi che dovranno essere resi fruibili alla destinazione d'uso propria dell'immobile. Al termine del contratto di locazione gli arredi acquistati resteranno per patto nella completa disponibilità e a totale beneficio della parte locatrice e nessun importo dovrà essere corrisposto al conduttore in quanto i costi relativi si considerano compensati dal periodo previsto di scomputo del canone di locazione.

Sono inoltre a carico del conduttore tutte le pratiche, gli adempimenti e le spese necessarie ad ottenere l'autorizzazione, l'accreditamento e il mantenimento dello stesso ai sensi del D.P. Reg. 22 luglio 2008 n. 4 recante "Regolamento di attuazione dell'art. 43 della legge regionale 23 dicembre 2005 n. 23 dicembre 2005 n. 23. Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, istituti di partecipazione e concertazione" e dall'allegato alla Delibera della Giunta Regionale n. 38/14 del 24.07.2018 recante "Requisiti specifici per le tipologie di strutture sociali di cui all'art. 4 , comma 1, lett. a), b), d) ed e) del Decreto del Presidente della Regione n. 4 del 2008, ai sensi dell'art 28, comma 1, dello stesso D.P. Reg. ai fini dell'Autorizzazione al funzionamento e dell'accreditamento". L'accreditamento resta comunque legato alla struttura di cui al presente bando.

Il locatario assume inoltre a proprio esclusivo carico:

- tutte le funzioni di organizzazione del servizio con piena autonomia giuridica, tecnica e gestionale;
- tutte le funzioni connesse alla gestione dei servizi accessori (pulizie, mensa, rifiuti, disinfestazione, reception, facchinaggio, logistica ecc.);
- tutte le funzioni connesse all'Amministrazione della struttura e dei rapporti con gli utenti, i fornitori, gli enti pubblici e privati connessi con l'esercizio dell'attività compresa la correlata responsabilità verso i terzi;
- la responsabilità dei rapporti con gli utenti e i loro familiari;
- tutti gli oneri diretti e indiretti connessi all'esercizio dell'attività caratteristica del CSEDD;

Il locatario assume inoltre:

- titolo all'introito di tutti i ricavi concernenti il servizio e la gestione del centro socio educativo diurno per disabili, sia per quanto riguarda le rette a carico dell'utenza, sia per quanto riguarda ogni altra eventuale contribuzione alla gestione corrente a qualunque titolo erogata da enti, istituti o strutture aventi funzioni pubbliche previdenziali, assistenziali, assicurative ecc.

- tutte le responsabilità conseguenti alla gestione del servizio sia nei confronti degli utenti che nei confronti del personale impiegato, di terzi e del Comune, il quale, se chiamato in causa, dovrà essere manlevato dal locatario gestore della struttura.

#### **ART. 14 - GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI**

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore consegnerà al locatore, in sede di stipula del presente atto, cauzione definitiva mediante fidejussione bancaria o deposito presso la tesoreria comunale del complessivo importo di € \_\_\_\_\_, pari a n. 3 mensilità di affitto. Detta cauzione, non produttiva di interessi, non è imputabile a titolo di canone di locazione e verrà restituita al termine del rapporto, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e che, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

#### **Art. 15 - IMPOSTE, TASSE E SPESE DI CONTRATTO**

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a totale carico del conduttore come

anche tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto.

Il presente contratto non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

**Art. 16 - MODIFICHE DEL CONTRATTO**

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve essere adottata in forma scritta come pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

**Art. 17 - COMPETENZA GIURIDICA**

A tutti gli effetti del presente contratto , compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giuridica, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in .....

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni contenute nel bando di gara approvato con Determinazione dell'Ufficio Generale nr. .... in data ..... e da quelle dettate in materia di locazione dal codice civile, dalla L. n. 392/1978, dalla L. 118/1985 e successive modificazioni e integrazioni. In mancanza di disposizioni normative si rimettono agli usi e alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

**Art. 18 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

La Ditta/il .....Sig. dichiara di aver preso visione e  
accettato l'informativa di cui all'art. 13 D.Lgs. 30.06.2006  
N. 196 recante "Codice in materia di protezione dei dati  
personali".

Il locatario informa il conduttore che il trattamento dei  
dati personali avverrà con strumenti cartacei e informatici  
e sarà improntato a liceità e correttezza e nella piena  
tutela dei suoi diritti e in particolare della sua  
riservatezza.

Sono riconosciuti al conduttore i diritti di cui all'art. 7  
D. Lgs. 196/2003: il diritto di accedere ai propri dati  
personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la  
cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in  
violazione di legge, nonché opporsi al trattamento per  
motivi illegittimi.

Il titolare del trattamento è il Comune di Isili.

#### **Art. 19 CONTROVERSIE**

Qualsiasi controversia tra le parti è demandata alla  
competenza del Giudice Ordinario. A tal fine sarà competente  
in via esclusiva il foro di Cagliari.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Isili

(Dott. Podda Luigi)

Per la Ditta

(Sig. ....)

A norma degli artt. 1341 e 1342 codice civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento all'art. 3 (canone di locazione), all'art. 4 (aggiornamento del canone), all'art. 5 (destinazione), all'art. 6 (sublocazione), all'art. 7 (manutenzione e riparazione), all'art. 8 (migliorie e innovazioni), all'art. 9 (utenze), all'art. 12 (manleva), all'art. 14 (garanzia degli obblighi contrattuali), all'art. 15 (imposte, tasse, spese di contratto), dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

Per il Comune di Isili

(Dott. Podda Luigi)

Per la Ditta

(Sig. ....)