

COMUNE DI GROSSETO (PROVINCIA DI GROSSETO)

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

REG. CRON. N.

L'anno _____ (____), in Grosseto e nella Segreteria Generale del Comune, in Piazza Duomo 1 tra i Signori: **1) DR. NAZARIO FESTECCIATO** nato ad Aversa il 17/07/1969 Dirigente del Settore Entrate, Patrimonio e Servizi al Cittadino e alle Imprese, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo con sede in Grosseto (GR), piazza Duomo n. 1, in esecuzione del vigente Statuto comunale, del Provvedimento del Sindaco n. 278 del 27.09.2016. **2)**

_____, che sottoscrive il presente atto in nome e per conto di _____, in qualità di _____, come da documentazione agli atti d'ufficio.

Premesso: - che con _____; - che con determinazione dirigenziale n. _____ del _____; - che _____; - che ai sensi dell'art. 53, comma 16 ter del D.Lgs n. 165/2001 e ss.mm.ii., l'affidatario - sottoscrivendo il presente contratto, attesta di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo, e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche

amministrazioni, nei loro confronti nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego; laddove si verifici comunque l'impiego dei suddetti ex dipendenti, oltre alla nullità del contratto, sarà applicato il divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione dell'affidatario per i successivi tre anni, con l'obbligo di restituzione dei compensi percepiti e accertati ad essi riferiti. Il Dirigente dà atto di non trovarsi in una situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, e che non sussistono gravi ragioni di convenienza che impongono un dovere di astensione dall'esercizio della funzione di cui al presente contratto in capo al sottoscritto. Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue. **ART. 1 OGGETTO** - Il Comune di Grosseto Locatore, come sopra legalmente rappresentato, concede in locazione al Conduttore, che accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, l'immobile di sua proprietà, posto in _____, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di _____, consistenza _____ come rappresentato nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera____. La consistenza dell'immobile oggetto della locazione è indicata nella planimetria allegata e comprende _____ adibito a _____. I locali oggetto del presente contratto sono destinati a

_____. L'immobile viene concesso ed accettato in locazione per tale specifico ed esclusivo uso. Nella porzione di immobile di che trattasi è ubicato un armadio rack delle dimensioni max cm 80x80x160 (LXPXA), realizzato in metallo, che ospita apparati di rete e fornisce l'alimentazione elettrica al ponte radio che si trova sulla facciata esterna nel retro dell'edificio e punta verso il ripetitore di Grancia. Le apparecchiature installate in tale fondo sono strategiche e dunque è necessario che il personale sia del Comune di Grosseto che di NetSpring s.r.l. possa accedere in ogni momento senza alcun impedimento sino al momento dell'eventuale trasferimento di tutta l'installazione (rack e ponte radio), previa studio di fattibilità tecnica. Il Conduttore si obbliga a non modificare tale destinazione senza un preventivo consenso scritto del Locatore e dichiara di essere in possesso di tutte le licenze e autorizzazioni amministrative per l'espletamento della propria attività. Il Conduttore solleva il Locatore da ogni responsabilità penale e civile verso terzi e da qualsiasi onere a carico del Locatore, dandosi le parti reciprocamente atto che tutti gli spazi concessi in godimento comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. **ART. 2 DURATA** - La locazione di cui trattasi ha la durata di anni sei (6) a decorrere dal _____ e pertanto scadrà il _____ e salvo preventiva disdetta da parte del Locatore nei casi, entro i termini e con le

modalità di cui agli art. 28 e 29 Legge n. 392/1978, potrà essere rinnovata alla scadenza per ulteriori anni sei (6), in presenza di esplicito atto di assenso dell'Amministrazione comunale, in ogni caso escludendosi il tacito rinnovo. **ART. 3 RECESSO** - Il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto in ogni tempo, in conformità al comma 7 dell'art. 27 della Legge n. 392/1978, dandone avviso al Locatore a mezzo Posta Elettronica Certificata o tramite Raccomandata A.R., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso o rilascio devono avere esecuzione. Qualsiasi eventuale spesa derivante da recesso anticipato della parte conduttrice, come da modifiche contrattuali richieste dalla parte conduttrice, sarà a suo carico. **ART. 4 CANONE, AGGIORNAMENTO ISTAT E SPESE ACCESSORIE** - Il canone mensile di locazione è determinato in Euro _____, ____ (_____/____) oltre IVA di legge da corrispondersi entro il giorno 20 di ogni mese mediante pagamento presso _____. Il canone, al netto IVA di legge, sarà automaticamente aggiornato ogni anno, nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Il Conduttore non potrà in alcun modo sospendere o ritardare il pagamento del canone di locazione e non potrà far valere alcuna eccezione o azione, qualunque ne sia il titolo, anche in caso di giudizio pendente, se non dopo il pagamento delle quote scadute. **Art. 5 STATO DEI LUOGHI E GARANZIE** - Si dà atto che gli

spazi locati, al momento della consegna, sono in buono stato di manutenzione. Il Conduttore dichiara di conoscere i locali, gli impianti esistenti, di trovare gli stessi idonei all'uso di cui all'art. ___ e si impegna a riconsegnarli nello stesso stato alla scadenza del contratto, liberi da persone e cose, fatto salvo il normale deperimento d'uso e le eventuali modifiche ai sensi dell'art. ____. Tutto quanto messo in opera dal Conduttore, pur se infisso, rimarrà di proprietà del Conduttore, che dovrà asportarlo a fine locazione, sempre che ciò non rechi danno o alterazione all'immobile. Alla scadenza naturale del contratto o al verificarsi di una delle cause di risoluzione di cui all'art. __, in caso di ritardo nella riconsegna, il Conduttore dovrà corrispondere l'indennità di occupazione extracontrattuale pari al canone a quel tempo dovuto, fatti salvi l'eventuale risarcimento del maggior danno nonché il diritto di agire giudizialmente per il rilascio coattivo dei locali. Per quanto non asportabile e/o per ogni miglioria, non spetterà comunque al Conduttore alcun indennizzo. Il Locatore assicura la regolarità edilizia e urbanistica degli spazi locati. A garanzia delle obbligazioni tutte che si assume con il presente contratto, il Conduttore ha versato al Locatore la somma di € _____,___ pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale, come sopra costituito, sarà restituito al termine della

locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'assenza di ogni obbligazione contrattuale. Il conduttore dichiara di essere in possesso di apposita polizza di RCT adeguata alla copertura dei danni a propri dipendenti o terzi nel corso della propria attività e si impegna a rispettare gli obblighi derivanti dall'avviso pubblico di cui alla determinazione dirigenziale n. ___/___.

ART. 6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA - Il Locatore dichiara di aver consegnato al Conduttore copia dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE), di cui alla Legge n. 90/2013, e di aver depositato tale attestato presso i propri uffici del Comune di Grosseto. Il Locatore dichiara altresì di aver fornito al Conduttore (ai sensi dell'art. 6, c. 4, D. Lgs. 192/05) tutte le informazioni riguardo l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, assumendosi, in via esclusiva, ogni e qualsivoglia responsabilità in merito all'osservanza della normativa al riguardo.

ART. 7 LAVORI DI ADATTAMENTO, MIGLIORIE E RIPRISTINO LUOGHI - Il Conduttore potrà adattare gli spazi locati alle proprie necessità ed eseguire opere, anche ove necessarie per l'adeguamento dei locali e/o degli impianti a sopravvenuti obblighi di legge, previa presentazione della relativa pratica edilizia ai competenti uffici comunali e conseguente rilascio del titolo edilizio necessario e fermo restando l'obbligo di acquisire ogni permesso eventualmente necessario dalle competenti Autorità

terze. In ogni caso eventuali migliorie successive alla stipulazione del presente contratto dovranno essere sempre autorizzate e concordate. **ART. 8**

RESPONSABILITÀ - Il Conduttore, oltre che per la responsabilità nei confronti di terzi e Autorità per l'adeguamento degli impianti eventualmente richiesto dalla normativa vigente e futura, esonera il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potranno derivare da fatti dolosi e colposi suoi, di suoi dipendenti o terzi in genere, anche in occasione degli eventuali lavori e opere di cui all'art. ____, nei confronti di terzi, vicini e/o personale delle ditte e/o imprese durante lo svolgimento dei suddetti interventi. Il Conduttore si obbliga, altresì, ad osservare le norme in materia di antinfortunistica e sicurezza sul lavoro. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi e utenze per cause indipendenti dalla propria volontà. **ART. 9 SPESE**

ED ONERI - Saranno a carico del Conduttore oltre al canone di locazione: le spese per eventuali allacciamenti e/o volture relative ad utenze che dovranno ad esso essere intestate; tutte le utenze; le tasse e i tributi inerenti lo svolgimento dell'attività; le spese condominiali se esistenti e gli altri servizi previsti all'art.9 della Legge n. 392/78; le riparazioni e le spese di ordinaria manutenzione, comprese quelle derivanti da caso fortuito cui il Conduttore dovrà provvedere tempestivamente, salvo il diritto del Locatore di

provvedere direttamente, in caso di inerzia, a valere sul deposito cauzionale versato e conseguente diritto al rimborso dell'eventuale eccedenza entro due (2) giorni dalla richiesta; le spese derivanti da opere di modificazione o trasformazione dei locali e/o degli impianti a prescindere dalla motivazione di tali opere, quindi anche se necessarie per sopravvenuti obblighi di legge al fine di rendere i locali idonei all'uso. Saranno a carico del Locatore gli interventi e le spese di manutenzione straordinaria tranne quelle che si rendessero necessarie per incauto uso e/o carenza di manutenzione da parte del Conduttore. Per gli interventi di manutenzione a carico del Locatore, anche se la durata dei lavori superasse i 20 giorni le parti concordano che, in deroga al disposto di cui all'art. 1584 del Codice Civile, il Locatore non corrisponderà al Conduttore alcun indennizzo. **ART.**

10 INDENNITÀ DI AVVIAMENTO E DIRITTI DI PRELAZIONE

- Le parti si danno reciprocamente atto di derogare alle disposizioni di cui all'art. 34 della Legge n. 392/1978 in materia di indennità per la perdita dell'avviamento, cui il Conduttore dichiara espressamente di rinunciare così come al diritto di prelazione di cui all'art. 38 della Legge n. 392/1978 in caso di trasferimento a titolo oneroso - anche in ipotesi di trasferimento di una più vasta porzione dell'immobile di cui gli spazi locati sono parte - e dell'art. 40 della Legge n. 392/1978 in materia di prelazione in caso di nuova locazione.

ART. 11 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA - Il contratto di locazione potrà essere risolto in caso di gravi violazioni degli obblighi contrattuali, compresa la responsabilità, dolosa o colposa, a carico del Conduttore di danni cagionati all'immobile dell'Amministrazione comunale, non eliminati dal Conduttore, anche a seguito di diffide ad adempiere. Il contratto di locazione si risolve automaticamente, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, senza necessità di diffida o messa in mora e senza ripetizione anche parziale di quanto già corrisposto dal Conduttore, con rivalsa da parte del Locatore, sulla garanzia di cui all'art. 5 (oltre che con richiesta dell'eventuale maggior danno e di rimborso di tutte le spese, nessuna esclusa, giudiziali e stragiudiziali) per: mancato pagamento di due mensilità consecutive del canone rispetto alle scadenze pattuite; sublocazione e il comodato salvo quanto disposto dall'art. ___; diversa destinazione del locale senza previo consenso del Locatore ai sensi dell'art. _____. Il contratto di locazione potrà essere risolto, oltre che per i motivi previsti dalla normativa nazionale in materia di locazioni commerciali, anche per fallimento, liquidazione volontaria o similari forme. Nell'ipotesi in cui il Locatore intenda avvalersi della presente clausola ne darà comunicazione tramite PEC, Raccomandata A/R o altro mezzo idoneo al Conduttore, che dovrà riconsegnare il locale entro il termine indicato dal Locatore che comunque

non sarà inferiore a trenta (30) giorni. **ART. 12**

CESSIONE DEL CONTRATTO, SUBLOCAZIONE, CESSIONE DEI CREDITI - Il Locatore, sin d'ora, concede al Conduttore il diritto di cedere il presente contratto ai sensi dell'art. 36 Legge n. 392/1978 e di sublocare totalmente o parzialmente l'immobile qui concesso in godimento a Società controllate o partecipate dallo stesso Conduttore e/o dalla Società capogruppo. Resta inteso che, in caso di inadempimento del cessionario, il Locatore potrà comunque rivalersi sulla garanzia di cui all'art. ___ che pertanto dovrà prevedere copertura anche per inadempimento dell'eventuale cessionario. Le parti convengono inoltre, espressamente ed irrevocabilmente, di escludere la cedibilità dei crediti derivanti dal presente contratto. **ART. 13**

VISITE AI LOCALI - Il Locatore potrà visitare i locali oggetto del presente contratto in qualsiasi giorno salvo preventiva comunicazione al Conduttore. Qualora il Locatore intenda vendere l'immobile locato nei tre mesi antecedenti la fine della locazione, il Conduttore, entro trenta giorni dalla richiesta, dovrà indicare al Locatore almeno un giorno della settimana in cui, per due ore consecutive, tra le ore 8 e le ore 20, lo stesso avrà diritto di visitare o di far visitare l'immobile da eventuali acquirenti o aspiranti alla locazione. **ART. 14**

PRIVACY - Le parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679 GDPR, i dati

personali forniti obbligatoriamente per la stipula e l'esecuzione del presente contratto, verranno utilizzati informaticamente e/o manualmente solo per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione del rapporto locativo, i rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'Autorità Giudiziaria e per gli altri adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili. **Art. 15 SPESE E ONERI FISCALI** - Le spese del presente atto e sue consequenziali, presenti e future, tranne quelle di registrazione che per legge gravano in parti uguali tra i contraenti, sono a totale carico del Conduttore senza diritto a rivalsa. Sarà compito esclusivo del Locatore effettuare ogni anno il versamento dell'imposta di registro e darne dimostrazione al Conduttore per il relativo rimborso pro-quota. **Art. 16 NORMATIVA APPLICABILE E FORO COMPETENTE** - Per ogni aspetto non disciplinato dal presente contratto si rinvia a quanto disposto dalla Legge n. 392/1978 e dal Libro IV, Titolo III, Capo VI "Della Locazione" del Codice Civile, T.U. Enti Locali (D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.), D.P.R. n. 296/2005 "Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato", R.D. n. 2440/1923, R.D. n. 827 e s.m.i., ove compatibili. Qualsiasi controversia in merito all'interpretazione, esecuzione, validità o efficacia del contratto in questione, è di competenza esclusiva del Foro di Grosseto. **Art. 17**

CONTATTI, COMUNICAZIONI ED ELEZIONE DI DOMICILIO -

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dal presente contratto dovrà essere effettuata per scritto, a mezzo Posta Elettronica Certificata e dovrà essere indirizzata: se al Locatore all'indirizzo PEC: _____, se al Conduttore all'indirizzo PEC: _____ o per raccomandata a.r. all'indirizzo _____ ovvero presso i diversi indirizzi di posta elettronica certificata che ciascuna delle Parti potrà comunicare all'altra successivamente alla data odierna, restando inteso che questi costituiscono elezione di domicilio. Il presente atto, redatto in duplice originale, è composto da n. ___ pagine intere e dall'allegato "___". Il presente contratto viene sottoscritto con le seguenti modalità: _____ e il Dr. Nazario Festeggiato con firma digitale acquisita digitalmente mediante scansione del documento sottoscritto, ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera f) del D.Lgs. n. 82/2005. Il file digitale, così generato con modalità elettroniche e digitalmente firmato in formato (.pdf), costituisce l'originale e viene conservato presso il Servizio Sistemi Informativi del Comune di Grosseto. Letto approvato e firmato.

Grosseto lì, _____

Il Locatore - Il Dirigente

(F.to in modalità elettronica) _____

Grosseto lì, _____

Il Conduttore - _____

(F.to in modalità elettronica/autografa) _____