

All.1 alla delib. N \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**COMUNE DI OCCHIEPPO SUPERIORE**

**PROVINCIA DI BIELLA**

REP. N.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE AD USO**

**NON ABITATIVO**

L'anno **duemiladiciotto**, addì ..... del mese di ....., in  
Occhieppo Superiore e nella sede comunale.

Con l'assistenza dell'infrascritto dr. Roberto Carengo, Segretario comunale,  
pubblico ufficiale incaricato alla repertoriazione della presente scrittura  
privata.

**T R A**

Il sig. ROMAGNOLLI Massimo, nato a Biella il 11 febbraio 1966, dipendente  
del Comune di Occhieppo Superiore, funzionario Responsabile del servizio  
tecnico-urbanistico, domiciliato per la sua carica presso la sede comunale, in  
piazza Vittorio Veneto n. 8, Occhieppo Superiore, il quale dichiara di agire  
esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione  
comunale che rappresenta (codice fiscale n. 81001490028).

**E**

La sig.ra LENTINI Rosanna Marinella, nata a San Giovanni Suergiu (CI) il  
29.12.1955, in qualità del Responsabile del Servizio, in rappresentanza del  
Consorzio Intercomunale Servizi Socio Assistenziali (Consorzio I.R.I.S.) con  
sede in Biella , via Losana 4 n. 20 (C.F. e P. IVA 90035880021),

**SI CONVIENE E STIPULA**

Il **Comune di Occhieppo Superiore** (in seguito denominato "Locatore"), nella persona del Responsabile del servizio tecnico-urbanistico sig. Romagnolli Massimo, in conformità alla deliberazione della Giunta comunale n. 38 del 15.05.2017 ed alla determinazione del Responsabile del servizio tecnico-urbanistico n. .... del ....., concede in locazione al Consorzio Intercomunale Servizi Socio Assistenziali Biella - Consorzio I.R.I.S. (in seguito denominata "Conduttore" o "Locatario") come sopra rappresentato, che accetta, quali sede per le attività e servizi territoriali per disabili, i locali posti al piano terreno della manica padronale del complesso immobiliare di Villa Mossa di proprietà comunale sito a Occhieppo Superiore in via Martiri della Libertà n. 29.

In dipendenza della concessione esterna del servizio disabili attualmente affidata dal locatario al RTI costituito dalle Cooperative Domus Laetitae in qualità di capo fila, Anteo Cooperativa Sociale, Cooperativa Animazione Valdocco e Maria Cecilia Cooperativa Sociale Onlus sino alla data del 30.06.2022, il Comune autorizza tale soggetto all'utilizzo dei locali durante il periodo di vigenza dell'affidamento, ponendo direttamente a carico della capo fila della RTI stessa, Cooperativa Domus Laetitae, l'onere di corrispondere il canone di locazione, e liberando in corrispondenza il conduttore dalla relativa obbligazione finanziaria; ciò salvo il caso di inadempienza della RTI, caso in cui il conduttore si intenderà obbligato ad onorare direttamente il versamento del canone mensile al locatore.

Alla scadenza dell'attuale concessione, tale fattispecie si intende accordabile anche in relazione ai soggetti cui sarà in futuro affidato il servizio, previa

idonea puntuale autorizzazione del Comune; al contrario qualora, al termine della attuale concessione, il conduttore intendesse riassumere la gestione diretta del servizio, l'onere di corrispondere il canone di locazione tornerà in capo direttamente al locatario.

I locali locati ad uso esclusivo, sono quelli contrassegnati nella planimetria allegata al presente contratto e così composti: n. 3 sale per attività, sala da pranzo, cucina, lavanderia, ufficio, n.3 servizi igienici, ripostiglio, disimpegno e corridoio.

Detti locali facenti parte dell'intera consistenza immobiliare censita, al N.C.T. del Comune di Occhieppo Superiore al foglio 7, mappale 300 ed al N.C.E.U. al foglio 503, mappale 95, subalterno 5 via Martiri della Libertà n. 29, categoria B/4, classe 2, consistenza 2743 mc, Rendita Catastale Euro 1.303,31.

Viene inoltre concesso l'utilizzo di uno spazio da destinare a n.2 posti auto (numero massimo) all'interno del fabbricato di proprietà comunale in Via C.B. Mosca n.29 per il ricovero dei veicoli utilizzati per il servizio di trasporto dei disabili.

La locazione è regolata dalle norme di legge, dai regolamenti e dai seguenti patti e condizioni:

#### **ART. 1**

La durata della locazione viene convenuta in anni 6 (sei) cioè dal 01.07.2018 al 30.06.2024 e si intenderà rinnovato per il periodo minimo di legge, salvo disdetta da trasmettersi a mezzo raccomandata a.r., con preavviso di 12 (dodici) mesi.

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione

dando preavviso di almeno 12 (dodici) mesi a mezzo lettera raccomandata

a.r

Il conduttore, che è costituito custode dell'immobile locato, dovrà al termine della locazione riconsegnare l'immobile al locatario, libero da cose, nel medesimo stato in cui lo ha ricevuto, fatto salvo il normale deterioramento ed usura naturale progressiva. La riconsegna è liberatoria nei confronti del conduttore solo se preceduta da sopralluogo e constatazione in contraddittorio con il conduttore, fatta dal locatario o da chi da esso autorizzato, regolarmente verbalizzata per iscritto nella quale sarà riportato l'effettivo stato e condizione dell'immobile, addebitando eventuali responsabilità al conduttore se, per negligenza, non ha mantenuto fede a quanto da egli dovuto e concordato nella presente scrittura.

Il Locatore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione dando preavviso di almeno 6 (sei) mesi a mezzo lettera raccomandata a.r. per sopraggiunte esigenze di utilizzo dell'immobile locato per altri scopi ed usi.

## **ART. 2**

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dal presente contratto e dalle vigenti disposizioni, e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver effettuato il pagamento delle rate scadute.

## **ART. 3**

Il canone annuo di locazione viene stabilito nella misura di Euro 6.000,00 (Euro seimila virgola zero zero), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00 (cinquecento virgola zero zero), scadenti il 10 (dieci) di ogni mese.

In dipendenza della concessione esterna del servizio disabili attualmente affidata dal locatario al RTI costituito dalle Cooperative Domus Laetitae in qualità di capo fila, Anteo Cooperativa Sociale, Cooperativa Animazione Valdocco e Maria Cecilia Cooperativa Sociale Onlus sino alla data del 30.06.2022, il Comune autorizza tale soggetto all'utilizzo dei locali durante il periodo di vigenza dell'affidamento, ponendo direttamente a carico della capo fila della RTI stessa, Cooperativa Domus Laetitae, l'onere di corrispondere il canone di locazione, e liberando in corrispondenza il conduttore dalla relativa obbligazione finanziaria; ciò salvo il caso di inadempienza della RTI, caso in cui il conduttore si intenderà obbligato ad onorare direttamente il versamento del canone mensile al locatore.

Alla scadenza dell'attuale concessione, tale fattispecie si intende accordabile anche in relazione ai soggetti cui sarà in futuro affidato il servizio, previa idonea puntuale autorizzazione del Comune; al contrario qualora, al termine della attuale concessione, il conduttore intendesse riassumere la gestione diretta del servizio, l'onere di corrispondere il canone di locazione tornerà in capo direttamente al locatario.

Il locatore rinuncia al deposito cauzionale in ragione della qualità del conduttore che offre massima garanzia di adempimento.

Il Le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in ragione del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore.

**ART. 4**

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato di manutenzione, esente da vizi o difetti che ne diminuiscano il godimento, obbligandosi a restituire l'immobile e gli impianti, al termine della locazione, nello stesso stato. Nel caso in cui l'immobile venga restituito in condizioni diverse da quelle convenute, le spese per il ripristino saranno a carico del Conduttore. Non provvedendovi lo stesso, il Locatore le farà eseguire a spese del Conduttore.

**ART. 5**

Il Conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del Codice Civile.

Sono a carico del Locatore le opere di manutenzione straordinaria necessarie per mantenere la fruibilità dei locali.

**ART. 6**

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione dei locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

I miglioramenti e le addizioni eventualmente eseguire dal Conduttore, se non diversamente stabilito per iscritto, resteranno a favore del Locatore al termine della locazione, senza alcun compenso, anche se autorizzati. Salvo diversi accordi scritti, rimane la facoltà del Locatore di pretendere la restituzione dei locali nello stato in cui vennero affidati ed il ripristino sarà a carico del Conduttore. Ai sensi dell'art. 1609 del cod. civile sono a carico del

conduttore tutte le riparazioni di piccola manutenzione. Sono a carico del conduttore anche le riparazioni di straordinaria manutenzione se cagionate da cattivo uso e negligenza. Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di cui all'art. 9 Legge 392/1978 nonché il costo delle utenze ( riscaldamento, luce, telefono, acqua,etc.).

#### **ART. 7**

Il Conduttore non può sublocare l'immobile né concederlo in comodato, salvo quanto previsto dall'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

#### **ART. 8**

I locali sono concessi in locazione per le attività e sede dei servizi territoriali per le persone disabili. Ogni variazione anche parziale di destinazione o uso dell'unità immobiliare locata dovrà essere autorizzato dal Locatore. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione del contratto per grave inadempimento del Conduttore, che il Locatore potrà far valere nei termini di cui all'art. 80 della citata legge 27 luglio 1978, n. 392. Qualsiasi eventuale deroga di cui sopra dovrà risultare da atto scritto.

#### **ART. 9**

Nell'ipotesi di ritardata riconsegna dell'immobile locato dopo la scadenza contrattuale, il Conduttore verserà il corrispettivo dovuto fino alla riconsegna e le parti si rimetteranno al giudizio del competente giudice di cui all'art. 17 per ogni ulteriore eventuale maggiore domanda.

#### **ART. 10**

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata ed è responsabile verso il Locatore del mantenimento in buono stato della stessa. Egli esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti

che potessero provenirgli dalla conduzione della cosa locata e dal fatto colposo di terzi e segnatamente per furti. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi di tutti i danni causati, quali incendio, spandimento di acqua, fughe di gas e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata od alla stessa ricollegabile.

#### **ART. 11**

Il Conduttore si impegna ad assicurare l'immobile oggetto della locazione contro i danni derivanti dall'incendio e per la responsabilità civile da esso derivanti, con massimale adeguato e con una primaria compagnia di assicurazione. Le coperture assicurative dovranno prevedere la clausola di rinuncia alla rivalsa.

#### **ART. 12**

Le spese di registro del presente contratto, stipulato per scrittura privata autenticata, e delle sue eventuali rinnovazioni, sono a carico dei contraenti al 50% ciascuno, mentre le spese di bollo, di diritti, di esazione e quietanza sono a carico del Conduttore.

#### **ART. 13**

Qualsiasi controversia concernente il presente contratto o collegata allo stesso, comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione o risoluzione, sarà risolta dal Foro competente che è quello di Biella, salva l'eventuale giurisdizione del giudice amministrativo.

È esclusa la competenza arbitrale.

#### **ART. 14**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti

esecutivi e di convalida di sfratto o di licenza, ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore elegge domicilio nell'immobile locatogli.

#### **ART. 15**

Il contratto verrà rescisso in caso di modifiche societarie del Conduttore, quali trasformazioni, fusioni, scissioni, nonché nei casi di scorporo o di cessione di azienda o di ramo d'azienda, salvo espresso accordo tra le parti.

Qualunque altra modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

#### **ART. 16**

Il Locatore ed il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs. n. 196/2003).

#### **ART. 17**

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della legge 27 luglio 1978, n. 392, in quanto applicabili, quelle del Codice Civile, nonché gli usi e le consuetudini locali. Eventuali modifiche della citata legge 27 luglio 1978, n. 392, comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto.

Il Locatore consegna al Conduttore l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), rilasciata il 08.08.2017.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Locatore (Comune di Occhieppo Superiore):

*Massimo Romagnoli Sottoscritto con firma digitale*

Il Conduttore Consorzio Intercomunale Servizi Socio Assistenziali (Consorzio I.R.I.S.):

*Rosanna Marinella Lentini. Sottoscritto con firma digitale*

A norma dell'art. 1341 del Codice Civile, le parti specificatamente approvano quanto sopra dichiarato, nonché i patti di cui agli artt. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17

Il Locatore (Comune di Occhieppo Superiore):

*Massimo Romagnolli Sottoscritto con firma digitale*

Il Conduttore Consorzio Intercomunale Servizi Socio Assistenziali (Consorzio I.R.I.S.):

*Rosanna Marinella Lentini Sottoscritto con firma digitale*

Certifico, io sottoscritto dott. Roberto Careno, Segretario comunale, pubblico ufficiale autorizzato ad autenticare gli atti nell'interesse del Comune di Occhieppo Superiore, che le firme della presente scrittura privata, rese in modalità elettronica ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. n. 82/2005, sono apposte in mia presenza dai signori Romagnolli Massimo nato a Biella il 11 febbraio 1966, dipendente del Comune di Occhieppo Superiore, domiciliato per la sua carica presso la sede comunale, in piazza Vittorio Veneto n. 8, Occhieppo Superiore e la sig.ra Lentini Rosanna Marinella, nata a San Giovanni Suergiu (CI) il 29.12.1955.

signori della cui identità personale sono certo

Della stessa scrittura privata ho dato lettura alle parti, le quali mi dispensano dalla lettura degli allegati e degli elementi che non incidono sul contenuto dell'atto e non sono strettamente necessari per una integrale comprensione dell'atto medesimo. I certificati di firma utilizzati sono validi e conformi al disposto dell'art. 1 del D.Lgs. n. 82/2005. Il contenuto dell'atto non è in contrasto con l'ordinamento giuridico.

Esso consta di ( ) pagine a video.

Addì giugno 2018 in Occhieppo Superiore, nella sede municipale,  
sottoscritto con firma digitale a mente dell'art. 1 comma 1 lettera s) del  
C.A.D. e del D.L. n. 179/2012.

Il Segretario comunale

*dr. Roberto Careno      Sottoscritto con firma digitale*