



**COMUNE DI
NEMBRO**
PROVINCIA DI BERGAMO

**SCHEMA DI CONTRATTO PER LA LOCAZIONE AD USO MAGAZZINO/DEPOSITO DI UNA
PORZIONE DI AREA SITA ALL'INTERNO DEL CORTILE DELL'IMMOBILE ADIBITO A
MAGAZZINO COMUNALE IN VIA MARCONI 5**

L'anno, il giorno del mese di in Comune di Nembro

tra

- Il COMUNE DI NEMBRO avente sede in via Roma n. 13, codice fiscale:, legalmente rappresentato nata a il, che interviene a questo atto in qualità di Responsabile del Settore Gestione e Controllo del Territorio in forza di Decreto Sindacale n. del ad oggetto “.....”, che nel contesto dell'atto verrà chiamato per brevità anche “locatore” o “Comune”;

e

-, nata a (.....) il con C.F. - P.Iva n°..... residente in (.....), alla via della n°....., in qualità di locataria, di seguito denominata anche “parte conduttrice” ;

premesso che:

- Con deliberazione di Giunta n. 257 del 28/11/2022 veniva disposta la necessità di procedere alla “CONCESSIONE IN LOCAZIONE AD USO DEPOSITO DI PORZIONE DI AREA ALL'INTERNO DEL CORTILE DELL'IMMOBILE ADIBITO A MAGAZZINO COMUNALE SITO IN VIA MARCONI 5”;

- Con deliberazione di Consiglio n. 95 del 20/12/2022 veniva approvata la modifica al Piano delle Alienazioni e Valorizzazione con l'inserimento del “Elenco immobili piano valorizzazioni – Anno 2022-2024” e disposto l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazione allegato al DUP modificando la sezione 13 “Le varianti del patrimonio - Piano di Alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare per il triennio 2022-2023-2024” di cui al DUP approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 27/01/2022 e modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 11/04/2022;

- Con deliberazione di Giunta n. 24 del 23/01/2023 veniva disposta l'approvazione dello schema di contratto per la locazione ad uso magazzino/deposito di una porzione di area sita all'interno del cortile dell'immobile adibito a magazzino comunale in via Marconi 5;

VIA ROMA 13
24027 NEMBRO (BG)

Tel. 035 471 311
Fax 035 471 343
www.nembro.net
comune@nembro.net

Cod.Fisc. 00221710163

- Con determinazione dell'Area Tecnica n° 105 del 03/02/2023 è stata disposta "APPROVAZIONE DEL BANDO DI GARA ED AVVIO DELLA PROCEDURA DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE AD USO MAGAZZINO/DEPOSITO DI UNA PORZIONE DI AREA ALL'INTERNO DEL CORTILE DELL'IMMOBILE ADIBITO A MAGAZZINO COMUNALE SITO IN VIA MARCONI 5" ;
- Con determinazione dell'Area Tecnica n°... del è stata disposta "APPROVAZIONE VERBALE DI ASTA PUBBLICA E AGGIUDICAZIONE AL DELLA LOCAZIONE AD USO MAGAZZINO/DEPOSITO DI UNA PORZIONE DI AREA ALL'INTERNO DEL CORTILE DELL'IMMOBILE ADIBITO A MAGAZZINO COMUNALE SITO IN VIA MARCONI 5 NEMBRO" ;

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

In esecuzione degli atti citati in premessa, esecutivi a termini di legge, il Comune di Nembro, nella sua qualità di proprietario, dà in locazione al, che accetta, la porzione di area all'interno del cortile del bene immobile di proprietà del Comune di Nembro adibito a deposito comunale sito in via Marconi 5, identificata al catasto urbano al foglio 19 mappale 14180 sub. 6 di cui all'allegata planimetria (allegato 1).

La parte conduttore utilizzerà la porzione di area oggetto della locazione come deposito/magazzino. Qualora il materiale stoccato risulti assimilabile alla categoria CER dei rifiuti pericolosi, il deposito deve essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La parte conduttore dichiara che la porzione di area verrà utilizzata per

Il locatore garantisce che sulla porzione di area non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento. Il Locatore si obbliga a garantire il libero uso della porzione di area oggetto del presente contratto per tutta la durata dello stesso. Il locatore dichiara che l'area è concessa in locazione per finalità di utilizzo deposito/magazzino.

La parte conduttrice dichiara di aver esaminato l'area affittata e di averli trovati adatti al proprio uso e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

La porzione di area viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il locatore dichiara, infine, di essere proprietario del bene oggetto della presente locazione e nell'anno 2018 è stato censito al catasto dei fabbricati in data 28/08/2018 con pratica n. BG0067695.

ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione dell'area avrà durata pari a 6 (sei) anni, con decorrenza dalla data di stipula del contratto di affitto, rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni attive delle PP.AA, fatta salva eventuale disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata con un preavviso di almeno 6 mesi. È escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza. Resta salva per le parti la possibilità di rinegoziare - espressamente - il rinnovo del contratto.

Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.

ART. 3 – CORRISPETTIVO

Il canone annuo di locazione è stabilito in € (...../.....) da pagarsi in un'unica rata anticipata di € (...../.....).

La parte conduttrice si impegna a versare detto canone nelle modalità modi di seguito descritte:

- Per la prima annualità, anno in corso, il canone dovrà essere versato entro e non oltre i primi dieci giorni dalla data di stipula del contratto;
- Per le annualità successive, il canone dovrà essere versato entro e non oltre il 15 gennaio dell'anno corrente;
- Per l'ultima annualità, in particolare per la mancata richiesta di rinnovo del contratto da parte del contraente, il corrispettivo verrà commisurato sulla base dei mesi rimanenti prima della data di scadenza del contratto e dovrà essere pagato entro la scadenza del contratto.

Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

Il canone sarà pagato a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della tesoreria del Comune di Nembro (n° IBAN: IT31D0569653070000020001X01). A decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà annualmente rivalutato secondo l'indice dei prezzi al consumo (ISTAT). Le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

ART. 4 – DESTINAZIONE

La porzione di area che si concede in locazione è destinata a deposito/magazzino. Si precisa che qualora il materiale stoccato risulti assimilabile alla categoria CER dei rifiuti pericolosi, il deposito deve essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita. La parte conduttore dichiara che l'area verrà utilizzata per

ART. 5 – SUBLOCAZIONE

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge (ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/1978).

ART. 6 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI

La parte conduttrice prima di provvedere ad eseguire qualunque opera di manutenzione straordinaria, piano di miglioramento o trasformazione dell'area, deve chiedere ed ottenere l'autorizzazione dal comune di Nembro, il quale ha la facoltà di autorizzare o negare quanto proposto.

Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente capoverso resteranno acquisite dal locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni.

ART. 7 – RICONSEGNA DELL'AREA

Alla data di cessazione del contratto, la parte conduttrice consegnerà puntualmente al locatore la porzione di area perfettamente integra, libera da persone e cose, detta integrità sarà attestata nel verbale di consegna dell'edificio. Qualora si verificassero dei peggioramenti o dei danni all'area locata gli stessi verranno addebitati direttamente all'affittuario.

ART. 8 – MANLEVA

La parte conduttrice è costituita custode dell'area locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'area.

La parte conduttrice alla scadenza si obbliga a riconsegnare l'area libera da persone e cose anche interposte e pulita in ogni sua parte.

La parte conduttrice assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta sull'area suddetta, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore.

La parte conduttrice è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a terzi.

La parte conduttrice si impegna, entro 15 giorni dall'inizio dell'attività, a stipulare una apposita polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'area. La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 c.c.

ART. 9 – GARANZIE

A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi contrattuali la parte conduttrice ha prestato cauzione fideiussoria per la somma di euro €, pari ad un semestre della pigione, stipulata mediante polizza assicurativa numero emessa in data e rilasciata dalla società con sede operativa in (..) a titolo di deposito cauzionale.

La cauzione va mantenuta in validità per tutta la durata della locazione e, in caso di rinnovo del contratto, il conduttore dovrà procedere al rinnovo della stessa.

L'importo depositato verrà restituito al termine della locazione, sempre ch  siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

La parte conduttrice si impegna, altres , a stipulare, con effetti dalla data di sottoscrizione del contratto, e a mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto, un'adeguata copertura assicurativa per ogni danno derivante dall'attivit  svolta dal conduttore nell'area, sia nei confronti di terzi che della propriet  dell'area (cos  come indicato all'art. 8 sopraesposto).

ART. 10 - RECESSO

Trascorsi sei mesi dalla data di stipula, entrambe le parti si riservano di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso mediante lettera raccomandata A/R da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, senza possibilit  alcuna di rivalsa da parte del locatore e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone per l'intero semestre di preavviso, ancorch  il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza dell'annualit  stessa.

ART. 11 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Sono a carico della parte conduttrice tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria, oneri fiscali e spese di registrazione e trascrizione.

ART. 12 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il presente contratto   stipulato con il patto di risoluzione espressa "ipso jure et facto" quando la parte conduttrice:

- (a) per inadempimento dell'obbligo di pagare il canone di locazione, ove l'inadempimento persista anche a seguito di atto di diffida;
- (b) conceda in sublocazione l'area, o ceda anche parzialmente il presente contratto, in violazione dell'art. 5 della presente convenzione e fuori dai casi di cui all'art. 36 della legge 392/1978;
- (c) utilizzi l'area per attività illecite accertate dalla Magistratura o dalle competenti autorità di P.S.
- (d) mancata stipula polizza assicurativa per ogni danno derivante dall'attività svolta dal conduttore all'interno dell'area, sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'area.

ART. 13 – COMPETENZA GIURIDICA

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni. Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Bergamo.

ART. 14 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, si autorizza al trattamento dei dati personali.

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE

Per il Comune di Nembro

.....

Letto, approvato e sottoscritto

LA PARTE CONDUTTRICE

.....

In allegato:

- PLANIMETRIA CATASTALE sub. 6

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo agli art. n.1 (oggetto), n.2 (durata), n.3 (corrispettivo), n.4 (destinazione), n.5 (sublocazione), n.6 (migliorie e innovazioni), n.7 (riconsegna dei

locali), n.8 (manleva), n.9 (garanzie), n. 10 (recesso), n.11 (imposte, tasse, spese di contratto), n.12 (clausola risolutiva espressa), n.13 (competenza giuridica), n.14 (trattamento dati personali) dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.