

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE

CON DESTINAZIONE AD ASILO NIDO

Con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a norma dell'articolo 1372 del codice civile, tra;

-Il **COMUNE di MONTEODORISIO** (Codice Fiscale 83002050694) rappresentato da ORLANDO Daniele, nato a Zurigo (Svizzera), il 16.01.1969, agente in qualità di Responsabile Area Amministrativa, giusto decreto sindacale n. 2 del 22.05.2025, di seguito “*locatore o Comune*”,
- Il signor, nato il, a, agente nel presente atto in qualità di rappresentante legale dell'impresa con sede a, in Via, n.; partita IVA:; di seguito: “*conduttore o affittuario*”.

PREMESSO che:

- Il Comune di Monteodorisio è proprietario dell'immobile, sito in Monteodorisio – via Circonvallazione - identificato catastalmente al foglio 16 mappale 5132, cat. C/5), meglio individuato nell'allegata planimetria (all. C1), con destinazione d'uso “asilo nido”.
- L'Amministrazione Comunale ha deciso di dare in locazione l'immobile comunale, sito in via Circonvallazione, destinato ad Asilo Nido. Si prende atto che l'immobile in questione è già stato, in precedenza, destinato a tale uso.
- Con determinazione del responsabile n. è stato approvato l'avviso pubblico per manifestazione d'interesse, diretta ad individuare un operatore economico, con il quale stipulare il contratto di locazione commerciale.
- Con determinazione del responsabile n., del, è stato assegnato in locazione l'immobile predetto, in favore di, quale vincitore della manifestazione d'interesse.

TUTTO CIO' PREMESSO

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 – PREMESSE – ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE

1. Le premesse formano parte integrante del presente contratto.
2. Il Comune concede in locazione, ai sensi degli articoli 27-42 della legge n. 302/1978, all'affittuaria impresa, che accetta, l'unità immobiliare sita in Via Circonvallazione, con destinazione d'uso ad asilo nido.

3. Tale immobile, identificato catastalmente al foglio 10 mappale 5132 (come meglio individuato nell'allegata planimetria sub.1), ha destinazione vincolata ad uso nido.

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE E CONSEGNA DELL'IMMOBILE

1. L'immobile, prima indicato, con relative pertinenze, è locato a corpo nello stato di fatto e di diritto, in cui attualmente si trova.
2. Le parti prendono atto della:
 - Destinazione dell'immobile ad asilo nido.
 - Del fatto che, il nido è una struttura autorizzata ed accreditata per l'erogazione di un servizio educativo e sociale per i bambini e le bambine di età compresa tra i 3 e i 36 mesi, con priorità per i residenti nel Comune di Monteodorisio, con una capacità ricettiva di n. 60 minori – sezioni lattanti, semidivezzi e divezzi.
 - Del fatto che il servizio Asilo Nido è un servizio che accoglie le bambine e i bambini tra tre mesi e tre anni di età, fino alla conclusione dell'anno educativo e concorre con le famiglie al loro accudimento, socializzazione, educazione, promuovendone il benessere e lo sviluppo dell'identità, dell'autonomia e delle competenze. Il nido accoglie i bambini senza distinzione di sesso, di diversa abilità, nazionalità, etnia, religione e condizione economica. Il rapporto numerico tra personale e bambini è uno degli elementi che concorre a determinare la qualità del servizio, in considerazione di una serie di criteri, che devono tener conto dell'orario di apertura dei servizi e del modello organizzativo adottato. Fermi restando i requisiti successivamente indicati, il servizio di Asilo Nido si caratterizza sulla base di un'apertura minima di almeno 10 ore giornaliere.

ARTICOLO 3 – OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO

1. L'affittuario dichiara di assumere i seguenti obblighi:
 - Υ Prendere in locazione l'immobile comunale;
 - Υ “Riattrezzare” l'immobile in aderenza alla destinazione ad asilo nido. Conseguentemente, dovranno essere effettuati tutti gli acquisti di beni,

strutture e servizi, indispensabili per la gestione del servizio. A titolo meramente esemplificativo, dovrà acquistare: ulteriori arredi; stoviglie o elettrodomestici per la mensa interna; materiale ludico; materiale didattico, biancheria per la sala mensa e la sala riposo dei bambini, etc).

γ Gestire direttamente, per tutta la durata del contratto di locazione, il servizio di asilo nido.

γ Verrà data priorità di frequenza ai bimbi residenti nel Comune di Monteodorisio.

γ

2. Non è consentita, a pena di risoluzione del contratto di locazione, sia la sub-locazione che la sub-gestione, cioè l'affidamento della gestione del servizio di asilo nido ad altro soggetto.

ARTICOLO 4 - DURATA DELLA LOCAZIONE E RINNOVO

1. La locazione avrà la durata di anni 5 (cinque), con decorrenza dalla data di stipula del presente contratto. Il presente contratto è da intendersi come non tacitamente rinnovabile.

ARTICOLO 5 – SUBLOCAZIONE

1. Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, neanche temporaneamente e/o parzialmente a terzi, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.
2. Parimenti, non è consentita la sub-gestione, cioè l'affidamento della gestione del servizio di asilo nido ad altro soggetto.

ARTICOLO 6 - CANONE DI LOCAZIONE

1. Il canone annuo di locazione è convenuto nella misura di €, derivante dall'esito della manifestazione d'interesse, da pagarsi in due rate di importo pari alla metà del canone annuo: entro settembre per il periodo settembre –dicembre ed entro marzo per il periodo gennaio-luglio.
2. Il canone deve essere corrisposto mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario.

ARTICOLO 7 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE

1. Ai sensi dell'articolo 32 della legge n. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno, a partire dal canone del secondo anno di locazione, senza necessità di richiesta scritta del Conduttore, sulla base della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT.
2. L'adeguamento sarà pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e impiegati e riferito al mese di settembre.

ARTICOLO 8 — DESTINAZIONE

1. L'immobile, che si concede in locazione, è destinato esclusivamente ad uso attività di asilo nido ed attività correlate. È fatto divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, pena la risoluzione del contratto.

ARTICOLO 9 — MANUTENZIONE, RIPARAZIONE E REVISIONI

1. Il Conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione. Inoltre, dovrà provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'intera struttura, compresa l'area esterna (pulizia e gestione del verde).
2. Ad ogni modo, il conduttore dovrà scrupolosamente osservare quanto dichiarato nel presentato in sede di partecipazione alla manifestazione d'interesse per la concessione in locazione.

ARTICOLO 10 — UTENZE

1. Il Conduttore dovrà provvedere alla voltura a nome proprio di tutte le utenze, in tempo utile per l'inizio del servizio (telefono, luce, acqua, gas, etc.).

ARTICOLO 11 - MORA DEL CONDUTTORE

1. Il pagamento del canone, delle utenze o di quant'altro dovuto non può essere sospeso o ritardato da pretese eccezioni del Conduttore. Il mancato pagamento puntuale, per qualunque causa, del canone o delle utenze costituisce in mora la parte conduttrice ai sensi degli articoli 5 e 55 della legge 392/1978.

ARTICOLO 12 – STATO DEI LOCALI

1. Il Conduttore dichiara di avere esaminato i locali, e di averli trovati adatti all'uso convenuto (destinazione a servizio asilo nido), di prenderli in consegna con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dei medesimi come da verbale di consegna dell'immobile.

ARTICOLO 13 – MODIFICHE, ADDIZIONI, MIGLIORIE

1. Il Conduttore s'impegna ad effettuare, a propria cura e spese, tutte le eventuali addizioni e migliorie necessarie all'uso convenuto, con l'onere di richiedere ed ottenere le dovute autorizzazioni e/o concessioni dalle competenti autorità, oltre che dal Comune.
2. Qualsiasi modifica, aggiunta, innovazione o trasformazione resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto al Conduttore. Il Conduttore si obbliga, pertanto, a riconsegnare l'immobile, alla scadenza, in buono stato, salvo il deperimento d'uso e pena il risarcimento dei danni.

ARTICOLO 14 — VISITA AI LOCALI

1. Il Comune ha ampia facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di eventuali lavori.

ARTICOLO 15 — ALTRE CONDIZIONI CONTRATTUALI

1. Per tutta la durata del contratto, il conduttore dovrà impegnarsi alla manutenzione ordinaria, a propria cura e spese, eseguendo le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 del codice civile sull'immobile locato, compresa l'area esterna (pulizia e gestione del verde).
2. Il conduttore dovrà provvedere a sue spese a tutti gli oneri derivanti dal servizio mensa. Il conduttore, in ragione del regime di locazione dei locali da adibire ad asilo nido, dovrà provvedere direttamente e immediatamente alle richieste subentro ed acquisire dalla competente Azienda Sanitaria, nonché da ulteriori altri Enti competenti della relativa certificazione per l'uso concesso. Le eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo, ai fini imprenditoriali, dell'unità immobiliare da parte dell'assegnatario, dovranno esser richieste ed ottenute a cura e spese del medesimo. L'asilo nido funzionerà per almeno cinque giorni a settimana dal lunedì al venerdì. L'orario di servizio e i turni nei confronti dei minori in oggetto sarà garantito con riguardo alle necessità dell'utenza, secondo turni che saranno annualmente comunicati all'Amministrazione Comunale e, comunque, nel rispetto delle normative statale, regionale e del vigente Regolamento comunale per il funzionamento dell'asilo nido. Dovranno essere osservate le direttive, sanitarie impartite dai competenti uffici dell'A.S.L. competente per territorio, impegnandosi ad ottemperare a tutti gli adempimenti sanitari per l'ammissione e la riammissione dei minori al nido. I menù saranno predisposti d'intesa con il Servizio Dietetico dell'A.S.L. competente per territorio. Sarà assicurata la disponibilità d'attrezzature ludiche e materiale didattico adatti al perseguimento di un equilibrato sviluppo psico-fisico del bambino. Il rapporto educatore - bambini dovrà essere conforme alle disposizioni legislative vigenti. Il personale deve essere in possesso dei titoli previsti dalla normativa vigente. Gli spazi interni ed esterni all'Asilo Nido dovranno essere strutturati per rispondere ai bisogni delle diverse età e per rendere possibile l'organizzazione d'attività diversificate, individuali, di piccoli gruppi e collettive. Gli spazi, le strutture all'interno ed all'esterno e l'arredamento dovranno salvaguardare i bambini da tutti gli eventuali rischi infortunistici.

ARTICOLO 16 — RICONSEGNA DEI LOCALI

1. 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 come da verbale di riconsegna. Sono fatti salvi i deterioramenti prodotti dal normale uso.

2. La riconsegna dovrà risultare da apposito verbale. Gli eventuali danni all'immobile dovranno essere riparati entro un termine fissato dal verbale. Trascorso inutilmente tale termine, il Comune avrà titolo di rivalersi sul conduttore-affittuario per la sostituzione del materiale consegnatogli dall'Ente, che risulti mancante o danneggiato, con esclusione di quanto oggetto di normale usura dovuta al corretto utilizzo.

ARTICOLO 17 — MANLEVA

1. Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Il conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile. Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

ARTICOLO 18 — GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

1. Il conduttore presenta e deposita le seguenti garanzie:
 - a) Polizza fideiussoria, costituita da una primaria compagnia assicurativa, a garanzia del corretto adempimento di tutti gli obblighi previsti e derivanti dal contratto. Tale polizza verrà svincolata decorsi mesi tre dalla scadenza del contratto.
 - b) Polizza assicurativa RCT (Responsabilità Civile verso Terzi). La garanzia assicurativa deve essere valida ed efficace per tutta la durata della locazione.

ARTICOLO 19 — IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

1. Tutte le spese di stipulazione del contratto sono a carico del Conduttore compresa l'imposta di registro ai sensi del D.P.R. 131/1986 art. 5.
2. Il Conduttore dovrà assumersi l'onere di adempiere agli obblighi di registrazione. Sono a carico del Conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto.

ARTICOLO 20 — CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. Le parti stabiliscono, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, che il contratto si risolverà di diritto nel caso in cui il Conduttore violi anche uno solo degli obblighi assunti con il presente contratto.

ARTICOLO 21 — DISPOSIZIONI FINALI

1. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore dichiara di eleggere domicilio in
.....
2. 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 successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini

locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

3. Per la definizione delle controversie è competente il Foro di Vasto.

Letto, approvato e sottoscritto.

Monteodorisio,

Per il Comune (_____)

Il Conduttore (_____)