

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**COMUNE DI CEGGIA**  
**CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA**

Rep. N. \_\_\_\_

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE ED AREA ESTERNA DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO AD USO COMUNITA' ALLOGGIO PER PERSONE CON DISABILITA' SITO IN CEGGIA, VIA CAVOUR N. 669.**

L'anno 2023, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, nella residenza municipale sita in Piazza 13 Martiri n.1 avanti a me \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ Segretario Comunale del Comune di Ceggia domiciliato per la carica presso il Comune di Ceggia in Piazza 13 Martiri n. 1, autorizzato a rogare i contratti nell'interesse del Comune di Ceggia, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c) del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, si sono costituiti i Signori:

1. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la sua carica presso il Comune di Ceggia, Piazza 13 Martiri n.1, nella sua qualità di Responsabile del Terzo Settore, che interviene nel presente atto in esecuzione della Decreto Sindacale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, in rappresentanza e per conto del Comune di Ceggia, C.F. 00360630412 - Partita IVA 00328500590 che nel prosieguo verrà chiamato "Locatore";
2. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ che interviene in questo atto in qualità di legale rappresentante de \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e P.I. \_\_\_\_\_, che nel prosieguo dell'atto verrà chiamato per brevità "conduttore".

**Art. 1 PREMESSE**

Premesso:

che il Comune di Ceggia è proprietario di un immobile, già destinato a Scuola Elementare che da diversi anni è stato destinato a struttura residenziale per persone disabili sito in Ceggia (VE) in Via Cavour n. 669 censito al catasto fabbricati al foglio n. 12 particella 91 e la relativa area esterna di pertinenza;

- che l'Amministrazione Comunale ha inteso procedere all'individuazione del soggetto a cui concedere in locazione l'immobile sopra richiamato da destinare a struttura residenziale per persone disabili, tenuto conto anche dell'importanza che riveste tale servizio per la cittadinanza;

- che con deliberazione G.C. n. 34 del 14-07-2023 avente ad oggetto "Locazione immobile comunale per attività di Comunità Alloggio per persone con disabilità. – Atto di indirizzo" la Giunta Comunale ha formulato uno specifico atto di indirizzo al Responsabile del 3° Settore in ordine alla locazione dell'immobile sopra richiamato per l'attività "struttura residenziale per persone disabili" mediante un procedimento ad evidenza pubblica che preveda la corresponsione di un canone mensile e dell'esecuzione da parte del locatario a propria cura e spese dei necessari interventi di risanamento e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile;

- che con determinazione del Responsabile del 3° Settore n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si è provveduto all'approvazione dell'avviso pubblico per la locazione di immobile comunale da destinare a struttura residenziale per persone disabili;

- che le operazioni di gara sono state espletate il giorno \_\_\_\_\_ e che l'offerta per la locazione di immobile ed area esterna di proprietà comunale ad uso struttura residenziale per persone disabili sito in Ceggia, via Camillo Benso Conte di Cavour n. 669 vede vincitore \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_;

- che con determinazione del Responsabile del Servizio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si è preso atto del verbale di verifica della documentazione e dell'offerta per la locazione dell'immobile destinato a struttura residenziale per persone disabili e individuato quale locatario \_\_\_\_\_;

## **Art. 2 OGGETTO**

Il Comune di Ceggia (locatore) concede in locazione a \_\_\_\_\_ (conduttore) che accetta l'immobile sito in Ceggia (VE) via Camillo Benso Conte di Cavour n. 669 e relativa area esterna di pertinenza censita nel catasto urbano di Ceggia (foglio 12 particella n. 91) individuata dalla planimetria n. 1 che, firmata dalle parti, viene allegata al presente atto per formarne parte integrante con destinazione comunità alloggio per persone con disabilità.

## **Art. 3 STATO E CONDIZIONI D'USO**

Le unità immobiliari vengono consegnate nello stato locativo noto al conduttore che dichiara di averlo trovato del tutto idoneo per lo svolgimento della propria attività.

Il conduttore è costituito custode dei locali predetti e dovrà riconsegnare gli stessi nelle medesime condizioni nelle quali li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso e con i lavori di cui al successivo art. 6; in caso contrario, il conduttore sarà tenuto al risarcimento del danno.

Il locatore ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile locato per accertarne lo stato ed il buon uso.

## **Art. 4 DESTINAZIONE**

L'unità immobiliare viene locata esclusivamente per destinazione comunità alloggio per persone con disabilità.

Il conduttore si servirà del bene sopra descritto con la dovuta diligenza, esclusivamente per le finalità dichiarate, impegnandosi a non destinare il bene a scopi differenti.

Il conduttore non potrà, senza il consenso scritto del locatore, dare in sublocazione o comodato - in tutto o in parte - i locali in oggetto, né potrà dare agli stessi una qualsiasi diversa destinazione - anche parziale - rispetto a quella contrattualmente stabilita, pena la risoluzione di diritto del contratto.

## **Art. 5 DURATA**

La locazione viene stabilita per la durata di 6 (sei) anni ai sensi degli artt. 27 e 28, della Legge n. 392/1978 con decorrenza dal \_\_\_\_\_ e, successivamente, si rinnoverà per lo stesso periodo, salvo disdetta, da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o altro mezzo avente lo stesso valore.

Il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento per esigenze gravi ed improrogabili dandone avviso, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o altro mezzo avente lo stesso valore, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati al locatore nella persona all'uopo espressamente incaricata. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, il conduttore dovrà corrispondere al locatore una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale pari a 1/60 del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il riconoscimento del maggior danno.

Resta salvo il diritto del locatore a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio dell'immobile.

## **Art. 6 CANONE**

Il canone annuo di locazione dell'immobile è convenuto in euro \_\_\_\_\_ = (euro \_\_\_\_\_,00=). Il conduttore si obbliga a corrispondere il canone, a mezzo bonifico bancario in rate mensili anticipate di € \_\_\_\_\_ = (euro \_\_\_\_\_ =) scadenti il giorno cinque di ogni mese. Il mancato pagamento in tutto o in parte del canone alle scadenze mensili pattuite, costituirà

automaticamente il conduttore in mora. Tale mancato pagamento costituirà, inoltre, inadempienza grave, legittimando, se reiterato almeno tre volte, il locatore a chiedere la risoluzione del contratto. Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati a partire dal quinto anno.

#### **Art. 7 ESECUZIONE DEI LAVORI DI MIGLIORAMENTO DELL'EDIFICIO**

Il Conduttore dovrà effettuare i lavori di cui all'elenco denominato "Comunità Alloggio per persone con disabilità – Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 669 – Interventi da effettuare sulla struttura - Elenco lavori, crono programma, computo metrico estimativo", in conformità all'autorizzazione ricevuta e nel rispetto dei tempi stabiliti nel crono programma. L'elenco dei lavori e il crono programma sono quelli già sottoscritti dal Conduttore in sede di gara.

Nel caso di difforme esecuzione dei lavori il conduttore dovrà procedere all'adeguamento degli stessi entro 15 giorni dalla comunicazione di accertamento delle difformità effettuata dal Comune. Qualora non vi provveda, i lavori saranno eseguiti dal Comune con oneri e spese a carico del Conduttore. Nel caso di mancato rispetto del crono programma dei lavori sarà applicata al Conduttore una sanzione pecuniaria pari ad 1/20 (un ventesimo) dell'importo dei lavori non eseguiti per ogni giorno di ritardo. Qualora il ritardo si protraesse oltre il quindicesimo giorno dalla data prevista nel crono programma, si procederà come riportato nel precedente art. 6, comma 1.

#### **Art. 8 GESTIONE, MANUTENZIONE, UTENZE**

Sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - di cui all'art. 9 legge n. 392/78, nonché le spese di ordinaria manutenzione; al riguardo, si allega l'elenco, denominato "Elenco dei principali interventi di manutenzione ordinaria", contenente gli eventuali interventi che, qualora si rendessero necessari per assicurare la funzionalità e fruibilità dell'immobile, dovranno essere effettuati a cura e spese del conduttore.

L'esecuzione sull'immobile di opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità (ai sensi dell'art. 23 della legge n. 392/78) o, comunque, lavori importanti ed improrogabili, necessari per conservare la destinazione dell'immobile o per scongiurare danni che ne possano compromettere l'efficienza in relazione all'uso al quale lo stesso è adibito non comporterà la possibilità per il locatore di aumentare il canone pattuito, secondo quanto espressamente previsto dalla vigente normativa. Il conduttore, espressamente, rinuncia ad ogni indennizzo per le fattispecie di cui agli artt. 1583 e 1584 c.c.

Al conduttore non è concesso eseguire, senza il preventivo consenso scritto del locatore e, quindi, alle condizioni concordate, alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, nonché agli impianti esistenti. Resta, altresì, espressamente convenuto che le eventuali migliorie od addizioni comunque eseguite dal conduttore, anche con la tolleranza del locatore sono acquisite all'immobile locato a beneficio del locatore. In caso contrario, senza che il conduttore possa pretendere per esse indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali né in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali miglioramenti della cosa locata.

#### **Art. 9 POLIZZA FIDEIUSSORIA E ALTRE GARANZIE**

Il conduttore ha consegnato garanzia fideiussoria (polizza \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_) per l'importo di euro \_\_\_\_\_ depositata agli atti.

Il Conduttore ha, altresì, consegnato al Comune copia della polizza R.C. per danni all'immobile, della \_\_\_\_\_ con i seguenti massimali € \_\_\_\_\_ = e con scadenza \_\_\_\_\_, nonché copia della polizza R.C. per danni a terzi, della \_\_\_\_\_ con i seguenti massimali \_\_\_\_\_ e con scadenza \_\_\_\_\_.

#### **Art. 10 RESPONSABILITA' PER DANNI DIRETTI E INDIRETTI**

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persona e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere tranne che concorra colpa grave o manifesta del locatore.

#### **Art. 11 DISCIPLINA DEL CONTRATTO**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso la propria sede.

La presente scrittura non può essere modificata se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere provate le eventuali modifiche.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto valgono le norme di legge in materia.

#### **Art. 12 SPESE**

Tutte le spese contrattuali, nessuna esclusa, sono poste a carico del conduttore.

#### **Art. 13 DOMICILIO DEL LOCATARIO**

Agli effetti del presente contratto il locatore elegge il proprio domicilio in Ceggia presso la sede del Comune;

#### **Art. 14 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il Comune procederà alla risoluzione del contratto, previa comunicazione a mezzo PEC o Raccomandata A.R. o altro mezzo avente medesimo valore con decorrenza di almeno 20 giorni dal ricevimento della comunicazione, nei seguenti casi:

- a) mancata apertura della struttura residenziale, tale circostanza sarà accertata mediante sopralluogo da parte del personale comunale;
- b) reiterazione, per almeno tre volte, di quanto previsto nell'art. 6 comma 1 "Canone";
- c) reiterazione, per almeno tre volte, di quanto previsto nell'art. 7 "Esecuzione dei lavori di miglioramento dell'edificio";

Nei casi di cui sopra, il Comune si riserverà di chiedere il risarcimento degli eventuali danni che dovesse subire nel caso di conferimento della locazione e della gestione della comunità alloggio per persone con disabilità, da parte di altro conduttore.

#### **Art. 15 DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

Il presente contratto non può essere ceduto, pena la nullità dell'atto di cessione.

#### **Art. 16 AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI**

L'Amministrazione Comunale, ai sensi del Regolamento (UE) n. 679/2016 e dell'art. 13 del decreto legislativo 196/2003, informa il conduttore che tratterà i dati contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi connessi e conseguenti all'atto previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Il conferimento dei suddetti dati al Comune è obbligatorio in quanto necessari per l'esecuzione del contratto. I dati potranno essere comunicati ai soli soggetti coinvolti nel procedimento. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Ceggia. Il responsabile del trattamento dei dati è il responsabile del 3° Settore.

Ogni informazione o documento che divenga noto in conseguenza od in occasione dell'esecuzione contrattuale, non potrà essere rivelato a terzi, eccetto che ai soggetti direttamente coinvolti, senza il preventivo accordo fra le parti.

#### **Art. 17 CONTROVERSIE**

Ogni controversia che dovesse sorgere tra le parti contraenti sull'esecuzione, interpretazione e risoluzione del contratto, è competente esclusivamente il foro di Venezia.

Letto, approvato e sottoscritto.

#### **Il Locatore**

**Il Conduttore**  
**Il Segretario comunale**

---

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti specificamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine ai patti di cui agli artt. 3) 4) 5) 6) 7) 8) 10) 11) 12) 13) 14) 15) 16) e 17).

**Il Locatore**  
**Il Conduttore**  
**Il Segretario comunale**

---