

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO

L'anno 2022 (duemilaventuno), il giorno () del mese di (), in Civitanova Marche

TRA

- Il **Comune di Civitanova Marche**, con sede in Piazza XX Settembre n. 93 - Codice Fiscale e Partita Iva n.: 00262470438 -, di seguito denominato anche "CONDUTTORE", per il quale interviene il Dott. Andrea Castellani, nato a Porto San Giorgio (AP) il 11/01/1966 avente C.F. CSTNDR66A11G920X, in qualità di Dirigente IV Settore del Comune di Civitanova Marche, visto il Decreto sindacale n. 15 del 30/09/2020, che agisce e si obbliga in nome e per conto del Comune di Civitanova Marche;

E

- l'**ATAAC Civitanova SPA**, avente sede in Civitanova Marche alla Via Del Casone n. 30, CF e PI 01349510436, rappresentata da Presidente Consiglio di Amministrazione Dott. Massimo Belvederesi, nato a Macerata il 25/07/1971 – C.F. BLVMSM71L25E783A, di seguito denominata anche come "LOCATORE";

PREMESSO CHE:

- nell'ambito della lotta al SARS-Covid-19, l'ASUR Marche ha richiesto i locali siti al Piano Primo della porzione di fabbricato di proprietà comunale del Centro Civico Risorgimento sito in Via Ginocchi per la gestione di un Centro di Vaccinazione di massa temporaneo a cura dell'Area Vasta n.3 in favore della popolazione, locale considerato idoneo a svolgere l'attività di vaccinazione di massa;
- detto locale è stato concesso all'ASUR Marche con Delibera di Giunta n. 78/2021 la quale ha previsto la stipula di un contratto di Comodato d'uso gratuito tra il Comune di Civitanova Marche e l'ASUR Marche;
- l'ASUR Marche, ravvisata la necessità di garantire la massima celerità nell'espletamento del Piano di vaccinazione, ha richiesto l'individuazione da parte del Comune di Civitanova Marche di un ulteriore locale per la gestione di un;
- che questo Ente ha individuato come immobile idoneo da adibire a centro di Vaccinazione di massa temporaneo, l'immobile sito in Via Gobetti – ex magazzino farmacie comunali, di proprietà dell'ATAAC SPA, la quale ha comunicato la disponibilità a mettere a disposizione detti locali, un canone mensile di € 3.300,00 (tremilatrecento/00);
- la Delibera di Giunta n. del con la quale si è approvato lo schema di Contratto di locazione transitorio, per la durata di 6 (sei) mesi, da stipulare con l'ATAAC SPA e il Contratto di Comodato d'uso, per la durata di 6 (sei) mesi, da stipulare con l'ASUR Marche, reale utilizzatore dei locali in argomento per la gestione di un centro di Vaccinazione di Massa;

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali,

CONVENGONO QUANTO SEGUE:

Art. 1. Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto.

Il locatore **ATAAC Civitanova SPA** concede in locazione al conduttore **Comune di Civitanova Marche**, che a tale titolo accetta l'immobile sito in Via Gobetti – ex magazzino farmacie comunali - e censito al catasto alla Sez. 2 – foglio 32 – particella 567 e sub 11 di proprietà dell'ATAAC Civitanova SpA.

L'immobile è concesso in via esclusiva per attività di carattere transitorio necessario all'ASUR Marche per portare a termine la Campagna di Vaccinazione di massa legata all'emergenza da Covid-19.

Art. 2. Natura transitoria della esigenza del conduttore e durata della locazione.

La locazione ha la durata di mesi sei con decorrenza dal 01/11/2022 e quindi termine al 30/04/2023, ai sensi dell'art. 27 co. 5° della legge 392/1978 e dall'articolo 5 della Legge n. 431 del 1998 e s.m.i.. Tale tempo è dal conduttore ritenuto congruo e sufficiente a porre in essere tutte le attività necessarie per la gestione del Centro di Vaccinazione di massa. È facoltà del conduttore richiedere una proroga, da concordarsi con il locatore, per esigenze sanitarie.

Art. 3. Canone di locazione.

L'importo del canone mensile è di € 3.300,00 (tremilatrecento/00) da pagare in rate mensili entro il giorno 15 del mese di competenza, con bonifico presso Banco marchigiano sede di Civitanova Marche - IBAN – IT39P0849168870000010157833: il Comune non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni.

L'eventuale cambiamento del conto da bonificare sarà debitamente comunicato mediante posta elettronica certificata o altra modalità equivalente.

Art. 4. Obblighi del Conduttore

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna:

- le spese relative allo smaltimento rifiuti e ogni altra attinente all'attività esercitata;
- le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile locato, le spese relative al servizio di pulizia e ogni altra per il mantenimento dell'immobile in adeguate condizioni di decoro;
- le spese tutte di mantenimento in ordinarie condizioni d'uso dei beni mobili presenti nell'immobile.

Art. 5. Dichiarazione di stato dell'immobile e riconsegna.

Le parti si danno reciprocamente atto che i locali e gli spazi tutti sono stati già visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Art. 6. Manutenzione. Divieto di innovazioni e eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà.

Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione e di mantenimento delle buone condizioni d'uso.

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nella struttura lavori di modifica, sia pure di miglioramento, fatta salva autorizzazione scritta e fermo il rispetto delle vigenti norme e procedure. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara fin d'ora disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie apportate all'unità locata, anche se autorizzate, potranno rimanere a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore in alternativa al ripristino dello stato dei luoghi.

In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività esercitata dal conduttore, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

Art. 7. Divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale.

In relazione alla stretta natura soggettiva del rapporto è fatto divieto assoluto di sublocazione e o di cessione del contratto, anche parziale.

Art. 8. Esonero di responsabilità del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare dalla gestione dell'attività esercitata nel complesso e comunque derivanti da fatto degli assistiti per carenza di vigilanza o da incuria nel mantenimento del complesso, immobili e mobili compresi.

Art. 9. Diligenza del conduttore e ispezioni dell'immobile.

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare l'immobile, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

Art. 10. Responsabilità del conduttore.

Il Comune si impegna a richiedere all'ASUR Marche, in ragione del contratto di comodato, impegno ad assumere a proprio totale carico tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta sull'immobile, rendendo comunque la l'ATAC Civitanova SPA e il Comune stesso indenni e manlevati da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a persone e cose che possano derivare dalla gestione dell'attività esercitata nell'immobile.

Il Comune si impegna in proposito a richiedere all'ASUR Marche di esibire o, se non già posseduta, di stipulare apposita polizza assicurativa per i rischi di danni all'immobile e a persone legati alla conduzione e all'esercizio dell'attività per tutta la durata del presente contratto, con primaria compagnia e con congrui massimali, ivi compresa la responsabilità civile verso terzi.

La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 c.c.

Art. 11. Deposito cauzionale.

In relazione alla natura giuridica del conduttore, all'importo del canone di locazione e alla durata della locazione stessa le parti fanno espressa rinuncia alla cauzione.

Ferma e integra rimane comunque la responsabilità del conduttore per danni e ammaloramenti che dallo stesso dovessero dipendere e o dagli assistiti e comunque dall'attività esercitata nel complesso.

Art. 12. Risoluzione espressa.

Il mancato adempimento dei patti stabiliti dal presente contratto di locazione comporteranno la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

Art. 13. Imposta di bollo e registro.

È a carico del conduttore, se e in quanto dovuta, l'imposta di bollo per il presente contratto nonché per le ricevute di pagamento (quietanze).

L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali: il locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% al conduttore che si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

Art. 14. Clausola di risoluzione delle controversie. Foro competente.

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano al rispetto delle vigenti norme che prevedono ora un preventivo procedimento di mediazione.

Ai sensi dell'art. 30 della legge 392/78 e dell'art. 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Macerata.

Art. 15. Norme finali.

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione ai sensi della legge 675/96.

Ogni modifica eventuale al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto, come appresso:

- il locatore in Civitanova Marche (MC) in Via del Casone n. 30 e, in alternativa a tutti gli effetti di legge, alla PEC atac.pec@pec.it
- il conduttore in Civitanova Marche (MC) Piazza XX Settembre n.93 e, in alternativa a tutti gli effetti di legge, alla PEC comune.civitanovamarche@pec.it

Art. 16. Rinvio.

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno rinvio nell'ordine alla legge 392 del 27/07/1978 e successive modifiche e integrazioni, alle ulteriori disposizioni in materia di locazione, al codice civile, agli usi e consuetudini locali in materia.

Il Locatore _____

Il Conduttore _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente gli articoli 1 – Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto, 2 - natura transitoria della esigenza del conduttore e durata limitata della locazione, 4 – obblighi del conduttore, 6 - manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà, 7 - divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale, 8 - esonero di responsabilità del locatore, 10 - responsabilità del conduttore, 11 - deposito cauzionale e 12 - risoluzione espressa.

Il Locatore _____

Il Conduttore _____