

COMUNE DI COLLESALVETTI

- Provincia di Livorno -

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO

SITO IN VIA MILANO DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI COLLESALVETTI

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi _____ del mese di _____ dell'anno duemilaventitre

(____ / ____ / 2023)

in Collesalveti (Provincia di Livorno), nella Residenza Municipale, innanzi a me Dott.ssa

Susanna Turturici, Segretario generale del Comune di Collesalveti, autorizzato a rogare gli atti

nella forma pubblica amministrativa ai sensi dell'art. 97 del Testo Unico delle leggi

sull'ordinamento degli enti locali (TUEL) 18.08.2000 n. 267 sono presenti:

- Be.An. srl, CF./P.I. 03476140169, con sede legale in Bergamo, Via Tasca n. 3 (BG)

rappresentata da _____, nato a

(____) il ____ / ____ / _____, il quale interviene al presente atto in qualità

di _____ in seguito, per brevità, solo "conduttore" o "locatario";

- l'arch. Leonardo Zinna nato a Pomarance (PI) il 12.04.1965 domiciliato per la carica in

Collesalveti, Piazza Della Repubblica n. 32, la quale interviene al presente atto non in proprio

conto ma in qualità di Responsabile del Servizio n. 6 "Pianificazione e patrimonio pubblico"

titolare di funzioni dirigenziali del COMUNE DI COLLESALVETTI ai sensi del decreto del

Sindaco n. 4 del 31/03/2022 di seguito, per brevità "locatore", o anche "Comune";

comparenti della cui identità personale e rispettive indicate qualità sono certo i quali, a mia

richiesta, dichiarano i seguenti codici fiscali:

Be.An. srl: 03476140169;

COMUNE DI COLLESALVETTI: 00285400495.

Le parti come sopra costituite mi chiedono di ricevere questo atto ai fini del quale

PREMETTONO

che il Comune di Collesalveti è proprietario di un'area posta in Collesalveti, via Milano, Loc.

La Chiusa, all'interno della zona industriale, composta da un piccolo appezzamento di terreno

di forma rettangolare, particella 342 per intero, qualità seminativo di classe 4, superficie mq.

3,00, reddito domenicale € 0.1, reddito agrario € 0.1 e dalla particella 301, in parte, seminativo

di 3° classe, superficie mq. 2247, reddito domenicale € 0.57 e reddito agrario € 0,58, redditi

proporzionali ai redditi dell'intera particella, tutto censito al foglio 50 del Catasto Terreni del

Comune di Collesalveti;

che, all'esito della procedura di evidenza pubblica svolta in data 04/07/2023 ai sensi del

vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti approvato con deliberazione del

Consiglio comunale n. 46 del 23/04/2009 e modificato con delibera di Consiglio comunale n. 84

del 30/09/2019, l'amministrazione ha stabilito di cedere in locazione il suddetto immobile

appartenente al patrimonio immobiliare disponibile del Comune alla società Be.An. srl:

03476140169;

tutto quanto sopra riportato in premessa costituisce parte integrante e sostanziale della

presente convenzione. La parte conduttrice dichiara inoltre di conoscere e di accettare senza

riserva alcuna le previsioni del richiamato Regolamento comunale per la disciplina dei contratti

che si intendono altresì richiamate e fanno parte integrante del presente accordo.

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra le Parti, come sopra identificate, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - OGGETTO

1. Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, un'area sita in via Milano a

Collesalveti consistente in un appezzamento di terreno di forma rettangolare, censito al foglio

50 del Catasto Terreni del Comune di Collesalveti, comprendente la particella 342, di

superficie mq.3, per intero e la particella 301 in parte, per una superficie di mq. 2247, come da

planimetria allegata (Allegato A).-----

2. Il locatore garantisce che sugli immobili locati non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.-----

Art. 2 – UTILIZZO DEGLI IMMOBILI LOCATI

1. Il conduttore dichiara di ritenere gli immobili di suo gradimento e idonei alla propria attività che intende svolgervi e dichiara di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova.-----

2. Il locatore garantisce che l'immobile è idoneo all'uso a cui il conduttore intende destinarlo, conformemente alle vigenti norme urbanistiche. E' obbligo del conduttore dotarsi, a proprie spese, delle autorizzazioni e/o certificazioni specifiche per rendere le aree idonee alla normativa vigente in ordine all'attività che intende svolgere.

3. Eventuali migliorie potranno essere eseguite solo dopo espressa autorizzazione formale da parte del Comune e con oneri a totale carico del conduttore.

4. E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune, nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal presente contratto di locazione e relative norme di legge.

Sono a carico del conduttore i contratti e le spese relative alla fornitura delle eventuali utenze.

Art. 3 – DURATA

1. La locazione ha durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto e scadrà quindi il ____ / ____ / ____ .-----

2. Alla scadenza della locazione i terreni dovranno essere restituiti al locatore in buono stato di manutenzione, liberi da persone e cose.-----

4. Al termine della locazione gli incaricati delle parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato degli immobili.-----

5. Per ogni caso di ritardato rilascio il conduttore sarà tenuto a pagare al locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di

occupazione fino alla riconsegna dell'immobile.-----

Art. 4 – RECESSO E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. Il conduttore ha facoltà di recesso, purché ne dia avviso al locatore con lettera raccomandata o PEC, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

2. In caso di recesso anticipato per giusta causa, si precisa che la stessa, ai sensi dell'art. 27, c. 8 della L. 392/1978, deve essere esplicitamente adottata dal conduttore.-----

3. In caso di recesso anticipato da parte del conduttore il locatore potrà incamerare la cauzione di cui all'art. 7 comma 3 di questo contratto per l'importo corrispondente a tre mensilità del canone offerto.

4. L'inadempienza da parte del conduttore di uno degli obblighi contenuti in questo contratto produrrà, *ipso jure*, la sua risoluzione, salvo il risarcimento al Comune di ogni eventuale danno.

Il locatore potrà risolvere di diritto il presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ. qualora si verifichi anche una sola delle seguenti fattispecie:

a) inosservanza del divieto di cessione del contratto e di sublocazione o di cessione in comodato dell'immobile nei termini stabiliti dal presente contratto;

b) destinazione dei terreni ad uso diverso da quello previsto nel presente contratto;

5. In caso di risoluzione anticipata il locatore potrà incamerare, a titolo definitivo, la cauzione di cui all'art. 7 comma 3 di questo contratto, salvo ogni suo diritto di rivalsa per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

Art. 5 – CANONE

1. Il canone annuale di locazione è fissato in € 18.100,00 (diciottomilacento/00). -----

2. Ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno di decorrenza contrattuale, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei

prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.-----

3. Il pagamento del canone di locazione sarà effettuato di due rate quadrimestrali anticipate di pari importo di € 6.033,33 (seimilatrentatre/33) e una rata quadrimestrale di € 6.033,34 (seimilatrentatre/34) da corrispondersi entro la prima decade del quadrimestre a decorrere dalla firma del contratto ad esclusione della prima rata quadrimestrale che è stata corrisposta prima della data di sottoscrizione del contratto. -----

4. I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della Tesoreria comunale, ora presso la Banca Monte Paschi Siena, agenzia Collesalveti IBAN IT02X010302500000000222615 con l'indicazione esatta della causale del versamento, senza presentazione di fattura e senza applicazione di IVA.-----

5. In caso di mancato pagamento del canone il locatore potrà valersi del disposto dell'art. 1453 del Codice civile senza bisogno di diffida o di costituzione in mora. -----

6. Il canone non potrà essere sospeso né ritardato per nessun motivo o eccezioni del conduttore. In caso di richiesta di adempimento per ritardato pagamento, sugli importi non corrisposti, saranno dovuti gli interessi legali, senza che questo comporti per il Comune la rinuncia all'esercizio di ogni altra azione per la verificata o persistente inadempienza, qualora il ritardo di pagamento ecceda i 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza pattuita.-----

7. Qualora la parte avesse da far valere delle eccezioni, potrà farlo solo dopo eseguito il pagamento delle rate eventualmente scadute, anche in caso di giudizio pendente e dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio. -----

Art. 6 – STATO, LAVORI E OPERE SULL'IMMOBILE

1. Il conduttore è responsabile per eventuali danni a persone o cose sia durante l'esecuzione di eventuali lavori, sia per danni a terze persone o cose, comunque derivanti dall'utilizzo dell'immobile.---

Art. 7 - CAUZIONI E GARANZIE

1. Il conduttore, presenta copia della documentazione comprovante l'avvenuto pagamento della prima rata quadrimestrale, ai sensi dell'art. 5 del presente contratto;

2. Il conduttore, prima della stipula del presente contratto, ai sensi dell'art. 50 del regolamento comunale sui contratti e ai sensi dell'art. 4 dell'avviso di gara, ha presentato documentazione comprovante l'avvenuta costituzione di una cauzione a favore del Comune di Collesalveti di € 5.671,05, corrispondente al 10% del valore dell'area locata, a garanzia di eventuali danneggiamenti degli immobili o usi impropri dello stessi. La cauzione è costituita da _____ (garanzia fideiussoria bancaria, assicurativa, polizza) n. _____ del _____ rilasciata _____,

valida per tutta la durata del presente contratto. -----

Detta garanzia, in caso di danneggiamenti degli immobili o usi impropri degli stessi, sarà incamerata dall'ente oppure, in caso contrario, sarà restituita al termine del contratto nelle forme opportune previa verifica dello stato delle unità immobiliari.

3. Il conduttore, prima della stipula del presente contratto, ai sensi dell'art. 54 del R.D. n. 827/24 e ai sensi dell'art. 4 dell'avviso di gara, ha presentato documentazione comprovante l'avvenuta costituzione di deposito cauzionale definitivo a favore del Comune di Collesalveti pari a tre mensilità per un totale di € 4.525,02. La cauzione è costituita da _____ (garanzia fideiussoria bancaria, assicurativa, polizza) n. _____ del _____ rilasciata _____,

valida per tutta la durata del presente contratto. -----

Detta cauzione sarà restituita al conduttore dopo la scadenza del contratto, all'avvenuta riconsegna dei locali, previa verifica degli obblighi contrattuali, e non potrà essere imputata in conto canoni o oneri accessori. Il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

4. Il conduttore dovrà inviare annualmente al locatore, tramite PEC, prova dell'avvenuto

pagamento dei premi e dei rinnovi delle garanzie sottoscritte in segno d'attestazione della loro
vigenza.

Art. 8 – SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

1. Il conduttore non può sublocare o cedere in comodato, in tutto o in parte, la cosa locata.

Inoltre non può modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile
o cedere ad altri il contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 c.c., salvo
quanto previsto dalla legge n. 392/1978.-----

Art. 9 – MANUTENZIONE E ONERI ACCESSORI

1. E' a carico del conduttore ogni onere connesso all'uso del bene.-----

2. Sono a carico del conduttore tutte le attività di manutenzione ordinaria di cui agli art. 1576 e
1609 c.c. -----

3. Tutte le spese di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo necessarie al fine
di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le parti saranno a
carico del conduttore, che dovrà, per tutta la durata del contratto, garantire la perfetta efficienza,
il rigoroso rispetto di tutte le disposizioni legislative, amministrative e regolamentari e il massimo
decoro dell'immobile senza poter pretendere alcun indennizzo a tale titolo.

4. Sono a carico del conduttore le tasse ed i tributi inerenti all'attività esercitata nell'immobile
locato e tutte le spese di gestione quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese
relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, smaltimento rifiuti. Sono
altresi a carico del Conduttore le spese necessarie all'installazione dei contatori delle utenze,
agli allacciamenti, al compimento di ogni pratica con i relativi fornitori.-----

Art. 10 – MODIFICHE E MIGLIORIE

1. E' vietata qualsiasi ulteriore modifica, innovazione o trasformazione senza il preventivo
consenso scritto del locatore, fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, comprese
quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico

del conduttore e che gli eventuali lavori, le modificazioni, ove richiesto dal locatore, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese del conduttore.

2. Sono per intero a carico del conduttore tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che le norme dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

Art. 11 – VISITA DELL'IMMOBILE

1. Il locatore si riserva il diritto di visitare o far visitare da persona di sua fiducia le aree locate.-

Art. 12 – RESPONSABILITA' E CUSTODIA DELL'IMMOBILE

1. Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per suo dolo, colpa, negligenza o abuso in relazione all'uso dell'immobile locato. -----

2. Il conduttore assume ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo, azioni o omissioni proprie, e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi, derivanti dall'attività esercitata, dall'uso dell'immobile, dall'esecuzione di lavori e dalla locazione in genere. -----

3. Il conduttore si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare le aree a uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.

4. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile alla scadenza pulito e libero in ogni sua parte.-----

Art. 13 – DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Il conduttore ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli articoli 38, 39, 40 della legge n. 392/1978.-----

Art. 14 – CONTROVERSIE

1. Ogni controversia inerente la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Livorno.-----

Art. 15 – SPESE CONTRATTUALI

1. I bolli, le spese di rogito e gli oneri connessi alla sottoscrizione del contratto sono a totale carico del conduttore. Le spese di registrazione sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. L'imposta di registro verrà versata dal conduttore in unica soluzione per l'intero periodo della locazione. La registrazione del contratto è a cura del locatore. Le altre spese del presente contratto, inerenti e conseguenti, fanno carico alla parte conduttrice..-----

2. In caso di recesso anticipato del conduttore, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.-----

3. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.-----

Art. 16 – INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016 in materia protezione dei dati personali (di seguito Regolamento), si informa che per la stipula del contratto e nell'esecuzione dei successivi rapporti contrattuali potranno essere oggetto di trattamento dati personali relativi a rappresentanti, esponenti, dipendenti o collaboratori del locatore.

2. Finalità del trattamento e base giuridica

Il trattamento dei dati conferiti, anche tramite la documentazione richiesta, in fase di stipula del contratto, nonché quelli raccolti in fase di verifica delle autocertificazioni prodotte o in fase di esecuzione del contratto, avviene ai fini della stipula e dell'esecuzione del contratto stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti, e ai fini dell'esecuzione degli adempimenti amministrativi e contabili relativi al rapporto contrattuale. La base giuridica del trattamento è costituita dal rapporto contrattuale e dagli obblighi per il Titolare dettati dalla normativa vigente.

3. Conferimento e tempi di conservazione

I dati richiesti dall'Amministrazione sono necessari alla conclusione del contratto stesso e il mancato conferimento delle informazioni richieste può comportare l'impossibilità di dare

esecuzione al contratto stesso. I dati acquisiti saranno trattati per tutta la durata del rapporto

contrattuale e conservati per il periodo previsto nel Piano di conservazione dell'Ente pubblicato

sul sito dell'Amministrazione

4. Destinatari dei dati personali

I dati saranno trattati da personale incaricato, opportunamente istruito e operante sotto

l'autorità e la responsabilità del titolare.

Alcune informazioni potranno esse comunicate a soggetti, enti o autorità a cui la

comunicazione è obbligatoria in forza di disposizioni di legge.

Alcuni dati potranno essere oggetto di pubblicazione sui siti Web dell'Ente in base a quanto

previsto dalla norma relative alla pubblicità legale e alla pubblicità ai fini di assicurare la

trasparenza dell'attività dell'amministrazione.

I dati personali potranno essere trattati, inoltre, da soggetti terzi che forniscono servizi

strumentali, tra cui servizi di comunicazione, posta elettronica, recapito della corrispondenza,

servizi tecnici informatici e altri fornitori di servizi inerenti alle finalità sopraccitate. A tali soggetti

saranno comunicati solo i dati strettamente necessari per l'espletamento delle relative funzioni.

5. Diritti dell'interessato

La informiamo, inoltre, che relativamente ai dati medesimi l'interessato può esercitare in

qualsiasi momento i diritti previsti dal CAPO III del Regolamento UE 2016/679. In particolare,

questi ha diritto di chiedere al Titolare l'accesso ai dati che lo riguardano, la loro rettifica o la

cancellazione, l'integrazione dei dati incompleti, la limitazione del trattamento, di opporsi in

tutto od in parte, all'utilizzo dei dati, nonché di esercitare gli altri diritti riconosciutigli dalla

disciplina applicabile. Tali diritti possono essere esercitati scrivendo a mezzo elettronica al

Responsabile della protezione dei dati (DPO), domiciliato per le sue funzioni presso la sede del

Titolare.

Ai sensi dell'art. 77 del Regolamento UE 2016/679, inoltre, l'interessato ha diritto di proporre

reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali nel caso in cui ritenga che il trattamento violi il citato Regolamento.

6. Titolare del trattamento e Responsabile della protezione dei dati

Titolare del trattamento è il Comune di Collesalvetti, con sede in Piazza della Repubblica, 32
57014 Collesalvetti (LI) Telefono 0586.980111, E-Mail aoo@comune.collesalvetti.li.it, PEC
comune.collesalvetti@postacert.toscana.it

Il Responsabile per la protezione dati del Comune è contattabile all'indirizzo e-mail
privacy@comune.collesalvetti.li.it

Art. 17 – CARATTERE ESSENZIALE DEL CONTRATTO

1. Gli articoli n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 12, 13, 14, 15 del presente contratto hanno carattere
essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà
la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c. e senza necessità di costituzione in
mora.-----

Art. 18 – CLAUSOLE FINALI

1. Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o
modificate dalle leggi in materia di locazioni, in quanto applicabili.-----

2. Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto, dovrà, a pena di nullità, essere
redatta in forma scritta. -----

Art. 19 – TOLLERANZA

1 Qualunque eventuale tolleranza, anche reiterata, di una delle parti a inadempimenti o ritardati
adempimenti dell'altra parte non potrà in alcun modo essere interpretata come rinuncia ai diritti
o tacita abrogazione degli obblighi corrispondenti.

Art. 20 – DOMICILIO E COMUNICAZIONI

1. Per tutte le comunicazioni relative al rapporto posto in essere con il presente contratto, le
Parti eleggono domicilio:-----

Il Comune in: Piazza della Repubblica n. 32 c/o Casa Comunale - 57014 Collesalveti (LI)---

P.E.C.: comune.collesalveti@postacert.toscana.it

Il conduttore Be.An. srl in: Via Tasca n. 3 - 24122 Bergamo (BG)

P.E.C.:

E richiesto, io Segretario rogante, ho ricevuto quest'atto, scritto con mezzo elettronico da persona di fiducia ed in piccola parte scritto da me stesso, del quale ho dato lettura alle Parti - ad eccezione degli allegati per espressa dispensa avutane dalle stesse parti, che dichiarano di conoscerne bene il contenuto - che a mia richiesta hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed in segno di completa e reciproca accettazione insieme a me ed alla mia presenza e vista lo sottoscrivono.

Il presente atto consta di n. () facciate e di n. _____ righe della facciata fin qui.

Per il conduttore:

- _____

Per il Comune di Collesalveti (locatore)

l'arch. ZINNA Leonardo:

Il Segretario rogante – Dott.ssa Susanna Turturici _____