

PROVINCIA DI BERGAMO

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LA SEZIONE FEMMINILE (ART. 1571 C.C.)

OGGETTO: LOCALI SITI NELL'IMMOBILE DENOMINATO _____ IN SAN PELLEGRINO TERME (BG), VIA _____, IN USO ALL'ISTITUTO PROFESSIONALE DI STATO PER I SERVIZI ALBERGHIERI E DELLA RISTORAZIONE (IPSSAR) DI SAN PELLEGRINO TERME PER L'ATTIVITA' DI CONVITTO, COMPOSTO DA N. __ CAMERE PARI A N. __ POSTI LETTO- SERVIZI IGIENICI - N. __ LOCALE CUCINA - N. __ SALA RISTORO/STUDIO - SPAZI CONNETTIVI E AREE DI ACCESSO.

SUPERFICIE COMPLESSIVA IMMOBILE: MQ. _____

DATI CATASTALI: _____

LOCATORE: _____

LOCATARIO: PROVINCIA DI BERGAMO

DURATA: n. 3 (tre) anni scolastici compresi fra l'inizio e la fine delle lezioni di ciascuno degli anni scolastici 2019/2020 - 2020/2021 - 2021/2022, secondo il calendario scolastico definito dalla Regione Lombardia.

DECORRENZA: dal 01.09.2019 al 15.06.2022.

CANONE ANNUO: € _____ (IMPONIBILE EURO _____ + I.V.A. euro ____ se dovuta).

ONERI ACCESSORI ANNUI: da quantificare per le utenze comuni in base ai millesimi ed ai periodi di utilizzo.

DESTINAZIONE D'USO: ATTIVITA' DI CONVITTO SCOLASTICO.

Codici fiscali:

Provincia: n. 80004870160

Locatore: _____

L'anno duemiladiciannove addì _____ del mese di _____

TRA I SIGNORI:

1) Dott. ____, nato il _____ a ____, e domiciliato per la carica presso l'Amministrazione Provinciale che interviene a questo atto nella sua veste di Dirigente del Settore Sviluppo e agisce esclusivamente in nome e per conto della Provincia medesima che rappresenta in forza dell'art. 51 dello Statuto Provinciale e in esecuzione della determinazione dirigenziale n. ____ del ____ - esecutiva ai sensi di legge (agli atti), - da una parte;

2) Sig. ____, nato il _____, a ____, e domiciliato per la carica presso la ditta _____, c.f.: ____, p.iva: ____, che interviene al presente atto in qualità di Legale Rappresentante/titolare della suddetta società/Ditta, con sede in San Pellegrino Terme, _____ - dall'altra parte.

PREMESSO

* Che ai sensi della L. 23 del 11.01.1996 compete alla Provincia l'onere di provvedere alla realizzazione, alla fornitura e alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici da destinare a sede di Istituti e scuole di istruzione secondaria superiore, nonché di convitti e di istituzioni educative statali;

* Che l'Amministrazione Provinciale di Bergamo si trova nella necessità di fornire idonei spazi all'Istituto Professionale di Stato per i Servizi Alberghieri e della Ristorazione, di seguito denominato IPSSAR, per l'attività della sezione femminile del Convitto ad esso annesso, riconosciuto dal MIUR a partire dall'anno scolastico 2005/2006;

* che a tal fine, non essendo disponibili nel patrimonio provinciale immobili adatti ad ospitare il convitto dell'IPSSAR, è stata indetta, per il soddisfacimento delle necessità dell'Istituto, gara a trattativa privata per il reperimento degli spazi da assegnare al convitto annesso all'IPSSAR alle condizioni dettagliate nel successivo capitolato;

* che è risultata vincitrice la ditta ____ che possiede l'immobile in oggetto come meglio descritto di seguito ed evidenziato nelle planimetrie allegate.

CIO' PREMESSO

con il presente contratto di locazione, regolato, per quanto qui di seguito non previsto, dalle norme del codice civile in materia di locazione, dalla Legge n.392/1978 e successive modificazioni e aggiornamenti, la ditta _____, come sopra rappresentata e di seguito indicata come "locatore",

DA' E CONCEDE IN LOCAZIONE

alla Provincia di Bergamo, come sopra rappresentata, di seguito indicata come "locatario", l'immobile in San Pellegrino Terme, via _____, costituito da n. __ camere, n. __ locale cucina, n. __ sala ristoro/studio, più servizi, spazi connettivi e aree d'accesso, per lo svolgimento dell'attività di convitto dell'IPSSAR. Gli spazi oggetto della locazione ad uso esclusivo da parte dell'IPSSAR sono individuati in giallo nelle planimetrie allegate.

Si dà atto che i locali in locazione sono attrezzati e arredati come indicato nell'inventario il cui elenco sarà trasmesso a cura della ditta ____, sottoscritto per accettazione dal Dirigente Scolastico dell'IPSSAR, prima dell'inizio della locazione.

A seguito della sottoscrizione del contratto sarà redatto verbale di consegna dell'immobile sottoscritto da tutti i soggetti coinvolti.

La locazione è regolata dalle seguenti condizioni:

ART. 1 - DESTINAZIONE D'USO - La destinazione dell'immobile è ad uso attività di convitto dell'IPSSAR.

E' fatto divieto al locatario di mutare tale destinazione.

Presso l'immobile locato per l'attività di convitto non potranno essere ospitate altre persone oltre agli studenti ed i dipendenti della scuola/stato il cui elenco sarà inviato a cura dell'IPSSAR al locatore ed al locatario entro 10 giorni dall'inizio di ciascun anno locatizio.

ART. 2 - DURATA - la locazione decorre dal 01.09.2019, ha la durata di n.3 (tre) anni scolastici e termina il 15.06.2022.

Il periodo di effettiva locazione è unicamente quello compreso fra l'inizio e la fine delle lezioni di ciascun anno scolastico secondo il calendario stabilito dalla Regione Lombardia.

Il locatore concede al locatario la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto, per qualsiasi motivo, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno 3 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione (art. n. 27 - 7° comma L. 392/78).

ART. 3 - CANONE - Il canone annuo di locazione è convenuto in euro __,00 (imponibile euro __,00+ I.V.A. euro __,00). Il canone sarà pagato al domicilio del locatore (mediante bonifico bancario a favore del locatore) in rate con scadenza e importo così stabiliti:

- alla decorrenza del contratto stipulato: euro ____ (pari a 122/365 del canone annuo)
- il 15 gennaio e il 15 giugno degli anni 2020 – 2021 euro __,00 (pari alla metà del canone annuo);
- il 15 giugno 2012: la quota restante di euro __,00 (pari a 243/365 del canone annuo).

La Provincia si riserva un termine massimo di 60 gg. dalle scadenze sopraindicate o dal ricevimento del relativo documento contabile, qualora successivo, per effettuare i pagamenti.

Detto canone sarà fisso.

ART. 4 - ONERI ACCESSORI E SPESE PER SERVIZI COMUNI-

In caso d'uso esclusivo dell'immobile da parte del locatario:

sono a completo carico della Provincia le utenze (energia elettrica, acqua, riscaldamento) e dell'Istituto Scolastico la pulizia, la manutenzione ordinaria, le disinfestazioni.

In caso d'uso promiscuo dell'immobile da parte sia del locatario che del locatore:

- sono a carico del locatore, con rimborso da parte della Provincia per la quota di competenza, le utenze (energia elettrica, acqua, riscaldamento) e con rimborso da parte dell'Istituto Scolastico per la quota di competenza, la manutenzione ordinaria (per immobile e arredi), la tassa raccolta rifiuti solidi urbani, le disinfestazioni operate dall'ASL o altre ditte private;

- sono a completo carico dell'Istituto le pulizie dell'immobile per il periodo di effettivo utilizzo.

Il locatario ha il diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese con il criterio di ripartizione e di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Pertanto il locatore, entro il 31 agosto di ciascun anno a partire dall'anno 2020 consegnerà il rendiconto delle spese sostenute nell'anno scolastico precedente, calcolate in base ai millesimi di competenza ed alle letture dei contatori effettuate dall'Istituto Scolastico all'inizio e alla fine di ogni anno scolastico locatizio, con allegate le relative pezze giustificative sottoscritte dall'IPSSAR per accettazione, ed entro 60 giorni dalla data di ricevimento il locatario provvederà alla liquidazione.

Prima della consegna della rendicontazione il locatore dovrà trasmettere alla Provincia e all'Istituto la tabella delle ripartizioni in millesimi dell'immobile.

Il locatore non è responsabile della mancata fornitura dei servizi comuni conseguenti a causa di forza maggiore, ma si impegna ad intervenire con sollecitudine mediante ditta di propria fiducia per la riparazione di guasti o sostituzione di apparecchi, onde garantire la continuità dell'attività scolastica e ridurre al minimo eventuali disservizi.

ART. 5 - DEPOSITO CAUZIONALE - La parte locatrice rinuncia al deposito cauzionale previsto dall'art. 11 della legge n. 392/1978 fermo restando che il locatario è obbligato a risarcire eventuali danni cagionati all'edificio o agli impianti.

ART. 6 – MANUTENZIONE - La competenza degli oneri per la manutenzione è regolata dagli artt. 1609 e 1576 del Codice Civile.

La manutenzione ordinaria delle superfici ad uso esclusivo scolastico dell'IPSSAR e comunque quella dipendente dall'utilizzo e dall'usura ad esso conseguente, deve essere effettuata a cura e spese dell'istituto scolastico utilizzatore.

La manutenzione straordinaria resta invece a carico del locatore.

In caso di inadempienza da parte del soggetto obbligato, potrà provvedere la controparte, previo avviso scritto, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute, entro trenta giorni dalla presentazione delle pezze giustificative.

Gli interventi manutentivi resi necessari da atti colposi, volontari o involontari, degli studenti dell'Istituto Scolastico o conseguenti ad omessa/insufficiente sorveglianza da parte del personale scolastico, sono a carico dell'Istituto Scolastico stesso.

ART. 7 - MODIFICHE- MIGLIORIE - ADDIZIONI - Il locatore concede sin d'ora al locatario la facoltà a compiere sulla cosa locata le eventuali modifiche, migliorie, addizioni necessarie od utili per il miglior godimento del bene con l'obbligo di ripristino per il locatario.

Il locatario non avrà diritto ad alcuna indennità per gli eventuali miglioramenti apportati alla cosa locata, salvo il caso di accordi scritti con la proprietà.

Qualunque addizione o modifica apportata agli impianti deve rispettare le norme di legge sulla sicurezza e prevenzione. Il locatore è sin d'ora indenne per eventuali danni a persone e cose per opere eseguite dal locatario.

Considerato l'utilizzo dell'immobile in forma mista il locatore adeguerà a sua cura e spesa l'ambiente del Convitto secondo il D.Lgs. 81/2008 e successive modificazioni in base al codice di attività esercitata (istituti scolastici).

ART. 8 - OBBLIGHI DEL LOCATORE - Il locatore si impegna a mantenere i locali in stato da servirne all'uso convenuto ed a garantirne il pacifico godimento durante la locazione, a non compiere innovazioni che diminuiscano in qualunque modo, anche temporaneamente, l'uso della cosa locata. Il locatore si impegna inoltre ad assicurare con idonea copertura la cosa locata per gli eventuali danni derivanti dai vizi della stessa e/o da molestie di terzi, nonché per il rischio di incendio, perdite acqua, deterioramento dell'immobile.

Inoltre il locatore fornirà le certificazioni previste dalla normativa in materia di adeguamento degli impianti elettrici e tecnologici (legge 46/90), di prevenzione incendi (D.L. 26.08.92), e di certificazione energetica dell'edificio (DGR 8745/22.12.2008 e decreto 7538/ 22.07.09 di Regione Lombardia).

Il locatore non risponde né garantisce la scolaresca, corpo insegnanti, ausiliari, bidelli da eventuali infortuni con casi di menomazione o morte che si potessero verificare nell'ambito dell'immobile locato.

ART. 9 - CUSTODIA DEI LOCALI - Il locatario consegna i locali ad uso esclusivo scolastico al legale rappresentante dell'Istituto Scolastico, che si costituisce, nei periodi di utilizzo di cui all'art. 2, custode dei locali oggetto del presente contratto e risponde verso il locatore, il locatario ed i terzi, ai sensi degli artt. 2047 e 2048 del C.C., dei danni e/o deterioramenti arrecati all'immobile con pertinenze e accessori dipendenti da fatto suo, dei suoi dipendenti e dei convittori ammessi nell'immobile, come pure quelli connessi con l'uso di gas, acqua, energia elettrica, ecc.

Il locatario richiederà all'Istituto Scolastico di stipulare e mantenere in vita per tutta la durata del contratto un'adeguata polizza assicurativa (copia della quale dovrà essere consegnata al locatore ed al locatario), per ogni eventuale danno arrecato a terzi e/o all'immobile, agli impianti ed agli arredi.

L'Istituto Scolastico è obbligato a consentire l'accesso e l'ispezione dell'immobile locato al locatore e/o al locatario, o ai loro incaricati. Il locatore deve dare un preavviso di almeno 24 ore. Il locatario, o l'Istituto Scolastico se costituito custode dell'immobile, deve segnalare la reperibilità o comunque provvedere in modo tale da assicurare l'accesso e l'ispezione immediata nei casi di imminente pericolo o danni per scoppio di tubazioni, incendi, ecc.

ART. 10 - STATO DEI LOCALI - Il locatario dichiara di aver visitato l'unità immobiliare oggetto del presente contratto e di averla trovata in normale stato di conservazione di manutenzione, e si impegna a riconsegnarla, alla fine della locazione, nel medesimo stato, salvo il naturale deterioramento prodotto dall'uso. A tal fine il locatario si obbliga a far uso della cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il locatore ed il locatario si impegnano reciprocamente a porre in essere eventuali interventi segnalati dall'Azienda Sanitaria Locale, nonché a collaborare alla soluzione dei problemi di igiene e sicurezza.

ART. 11 - TARGHE ED INSEGNE - Al locatario è consentita l'esposizione di insegne, targhe, ecc. anche luminose, purché non arrechino danneggiamenti all'immobile e siano conformi alle disposizioni di legge in materia e comunque a seguito di assenso formale del locatore.

ART. 12 - MODIFICHE CONTRATTUALI - I patti o le condizioni, le modalità ed i termini previsti nel presente contratto possono essere modificati esclusivamente con apposito accordo scritto che costituirà l'unica prova del mutamento.

ART. 13 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA – Determina la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C., e salvo il risarcimento del danno a favore del contraente adempiente, l'inosservanza di una qualsiasi delle clausole del presente contratto da parte di uno qualunque dei due contraenti.

ART. 14 - DOMICILIO LEGALE - A tutti i fini del presente contratto e successive occorrenze il locatore assume domicilio in _____, via _____, il locatario nella sede della Provincia di Bergamo - Via T. Tasso n.8 - Bergamo.

ART. 15 - AGIBILITÀ DELL'IMMOBILE - Il locatore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto alla data di oggi è agibile alla destinazione concordata ed è già adibito ad attività ricettiva/alberghiera. Il locatore risponde dello stato attuale dell'immobile e non di eventuali future ordinanze o leggi che dichiarassero l'inagibilità dell'immobile; a tale evenienza il contratto potrà essere risolto senza colpe e spese per entrambe le parti contraenti.

ART. 16 - SPESE CONTRATTUALI - Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché quelle di bollo di esazione e quelle di registrazione sono a carico dei contraenti in parti uguali. Le parti si danno atto che il contratto sarà registrato a cura del locatore, fermo restando la divisione delle spese.

ART. 17 - FORO COMPETENTE- Per qualunque contestazione che potesse insorgere in relazione al presente contratto, foro competente sarà quello di Bergamo.

All.: n. _____ planimetrie

IL LOCATARIO PROVINCIA DI BERGAMO IL DIRIGENTE

IL LOCATORE

A norma degli artt. 1341 e 1342 del C.C. le parti, previa lettura di ogni clausola del presente contratto e rilettura delle clausole n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, dichiarano di approvarle specificatamente, rimossa sin d'ora ogni eccezione.

IL LOCATARIO PROVINCIA DI BERGAMO IL DIRIGENTE

IL LOCATORE

sottoscrive per presa visione e accettazione
IPSSAR DI SAN PELLEGRINO TERME
IL DIRIGENTE SCOLASTICO
