

TRA:

Dott. Ing. Antonio Zonta, nato a Mirano (VE) il 23.11.1955, che interviene nel seguente atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della Provincia di Treviso con sede legale in Treviso, Via Cal di Breda n°116 C.F.80008870265 che, ai sensi dell'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali e del Decreto del Presidente della Provincia di Treviso prot. n. 122837 del 31.12.2015, rappresenta in qualità di Dirigente del Settore Edilizia Patrimonio Stazione Appaltante, domiciliato per la carica presso la Provincia di Treviso, in via Cal di Breda n°116;

E:

Società/Cooperativa _____, con sede in _____, _____, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. _____, rappresentata per il presente atto da _____, in qualità di Presidente

PREMESSO CHE:

- l'Amministrazione Provinciale di Treviso è proprietaria del complesso, composto di terreni e fabbricati sito in comune di Villorba, località Lancenigo, ovvero un Campus Scolastico che comprende oltre al Centro di Formazione Professionale anche l'ISS "M. Planck", L'Istituto Alberghiero "M. Alberini", la Città dei Mestieri e la Mensa/Bar;
- da parecchi anni, un immobile sito all'interno del Campus anzidetto è stato dato in concessione all'allora U.L.S.S. 10 di Treviso, la quale tramite la Cooperativa A.I.L.S aveva attivato un servizio per l'inserimento lavorativo e sociale di persone adulte con disabilità intellettiva;
- l'Amministrazione Provinciale, essendo scaduto da diversi anni il relativo contratto di concessione stipulato appunto con l'ULSS 10 di Treviso, tuttora in regime di occupazione extracontrattuale, aveva concesso una proroga di dodici mesi, scaduta al 1° agosto 2017, ritenuta necessaria per poter effettuare le opportune valutazioni in merito al prosieguo o meno dell' occupazione dell'immobile;
- nel frattempo l'Azienda U.L.S.S aveva manifestato l'interesse a mantenere in loco l'attività di cui trattasi anche in futuro, ma non nella disponibilità diretta dell'Azienda stessa bensì svolgendo l'attività sociale per il tramite di un'organizzazione in grado di erogare servizi socio-sanitari analoghi a quelli già in essere, finora erogati;
- l'Amministrazione Provinciale, con Decreto del Presidente della Provincia di Treviso n. 144/57034 del 3.07.2017, ha concesso di estendere la validità della proroga dell'occupazione fino alla fine dell'anno in corso, per consentire la predisposizione di tutti gli atti necessari finalizzati all' esperimento di procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione dell'immobile di cui trattasi ad un soggetto utilizzatore che persevererà nell'attività sociale a cui è

adibito, ritenute particolarmente importanti le finalità della suddetta attività;

- con Provvedimento Dirigenziale del Settore Edilizia Patrimonio Stazione Appaltante della Provincia di Treviso n. 1609/104011 del 13.12.2017 è stata approvata la bozza del presente contratto di locazione, allegata al relativo bando approvato con medesimo provvedimento, per l'affidamento dell'utilizzo dell'immobile sito all'interno del Campus scolastico di Lancenigo, finalizzato appunto alla gestione delle attività sociali in corso;
- con Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____._____ la locazione è stata affidata alla Società _____;

L'immobile è sito in Comune di Villorba, identificato ai seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati
Comune di Villorba

Sez. - Fg. - Mapp. sub
C 8 12 29

Tutto ciò premesso, si conviene quanto segue:

Art. 1 - Le premesse fanno parte integrante del presente atto.

Art. 2 - Con il presente atto la Provincia di Treviso concede in locazione a _____ con sede in comune di _____, che allo stesso titolo accetta, l'immobile sito all'interno del Campus Scolastico di Lancenigo di Villorba, come individuato nella planimetria allegata al presente contratto per farne parte integrante (All. 1), i cui dati catastali sono di seguito indicati:

Catasto Fabbricati:
Comune di Villorba

Sez. - Fg. - Mapp. sub
C 8 12 29

Superficie lorda commerciale

Piano Terra	mq	339
Piano Primo	mq	117
Portico	mq	21

Totale	mq	477

L'area scoperta è in promiscuità con gli edifici attigui facenti parte del Campus Scolastico

Art. 3 - L'immobile viene dato in locazione in condizioni di normale agibilità ed idoneità. A tal proposito le parti danno

atto che il Conduttore ha preso visione della relazione tecnica redatta dall'Ufficio Tecnico della Provincia, depositata agli atti, descrittiva delle attuali condizioni strutturali e degli impianti dell'immobile in questione, nonchè degli interventi da eseguire a cura e a spese del Conduttore, come indicati nel successivo Art. 6 del presente atto.

Art. 4 La locazione si intende a titolo oneroso mediante corrisponsione di un canone annuo pari ad E. _____,00, da considerarsi al netto dello scomputo del valore complessivo degli interventi da effettuarsi c/o l'immobile a cura e a spese del conduttore, secondo le condizioni indicate nel successivo art. 6), che si configura in E. 111.569,21, escluso IVA, spalmabili in sei anni. Il canone dovrà essere corrisposto mediante rate semestrali anticipate entro il mese di febbraio e il mese di agosto di ogni anno.

Art. 5 - Il presente contratto avrà la durata di anni sei a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto. L'importo del canone sarà soggetto ad aggiornamento annuale nella misura pari al 75% della variazione accertata Istat dell'indice dei prezzi al consumo, a partire dal secondo anno. E' fatta salva, comunque, la facoltà di risoluzione anticipata del contratto, esercitabile da entrambe le parti, da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R con anticipo di almeno sei mesi. In tal caso, qualora tale facoltà venga esercitata dal locatario, nessun rimborso spetterà allo stesso per i lavori eseguiti, mentre qualora tale facoltà venga esercitata dal locatore, verrà corrisposta al locatario quota parte dell'importo dei lavori, proporzionata al periodo rimanente del contratto. In tal caso, comunque, null'altro potrà pretendere il locatario. E' fatta salva, inoltre, la possibilità di comunicare eventuale disdetta all'altra parte a mezzo raccomandata A/R almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto.

In caso di rinnovo tacito del contratto, ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/1978, per l'ulteriore periodo di sei anni, si applicherà il canone da intendersi come segue: canone annuo = importo complessivo dei lavori e servizio tecnico E. 111.569,21 : 6, più quota monetizzata annua di offerta, rivalutata dagli incrementi Istat.

Art. 6 Il Conduttore si impegna a svolgere a sua cura e spese gli interventi di ristrutturazione presso l'immobile oggetto della presente locazione, rispettando le modalità e le indicazioni dettate dalla relazione tecnica. Sono inoltre a carico del Conduttore:

- i lavori per la realizzazione dell'impianto idrico, del nuovo tratto fognario e dell'allacciamento al fabbricato.
- Le spese per il nuovo allacciamento relativo all'impianto elettrico, attualmente collocato c/o un immobile attiguo, all'interno del Campus, e la voltura di quello di

riscaldamento, al fine di attribuire all'immobile una propria totale autonomia.

- Il Conduttore dovrà rendersi autonomo con un contratto individuale anche per quanto riguarda il servizio di asporto rifiuti.
- eventuali opere ritenute necessarie per la propria attività nonché qualsiasi opera di manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali oggetto della locazione, previo consenso della Provincia e ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge ritenute necessarie.

L'inizio e la consegna dei lavori di cui trattasi dovrà rispettare la seguente tempistica, a pena di risoluzione del relativo contratto:

- devono essere effettuate, nel più breve tempo possibile, e comunque, entro 60 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto le istanze per l'allacciamento elettrico e la voltura dei contratti delle utenze riferite agli impianti di cui sopra, nonché del servizio di asporto rifiuti.
- entro 60 giorni naturali consecutivi, decorrenti dalla sottoscrizione del contratto deve essere presentato alla Provincia un cronoprogramma dei lavori previsti a scapito canone di locazione, finalizzato all'esercizio del controllo da parte della Provincia e, per quanto riguarda la realizzazione dei lavori che interesseranno le aree esterne all'immobile, alla verifica delle eventuali interferenze con le attività scolastiche presenti nel Campus. Il cronoprogramma presentato, sarà verificato dalla Provincia e dovrà programmare tutte le lavorazioni a carico del conduttore, nel rispetto dei seguenti tempi e periodi di cantierizzazione:
 - entro il primo periodo estivo (15.06.2018/1.09.2018) i lavori di ripristino facciate, tinteggiature esterne, sostituzione serramenti e tapparelle;
 - entro il secondo periodo estivo (15.06.2019/1.09.2019) i lavori di nuove fognature e allacciamento acquedotto;
 - entro e non oltre settecentotrenta (730) giorni naturali consecutivi dalla sottoscrizione del contratto le rimanenti lavorazioni impiantistiche e rifacimento dei servizi igienici interni al fabbricato.
- Le prestazioni tecniche professionali (DIA, SCIA, DD.LL, Coordinatore Sicurezza e R.L d.lgs 81/2008) e i rapporti con gli Enti erogatori di servizi di rete dovranno essere affidati dal locatario ed espletati nei tempi utili per le cantierizzazioni dei lavori come dettagliati dal conduttore;
- Dovrà essere prodotta tutta la documentazione comprovante che gli operatori economici che realizzeranno i lavori per conto del conduttore siano in possesso dei requisiti generali e speciali per la realizzazione di lavori pubblici.

Art. 7 Il Conduttore non potrà mutare l'uso dei locali concessi in locazione e il presente contratto non potrà

essere ceduto a terzi, a qualsivoglia titolo, pena la risoluzione del contratto stesso. Sono a cura e a carico del Concessionario tutte le eventuali autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività stessa.

Art. 8 - Il Conduuttore dichiara di aver visionato i locali interessati e di averne accertato ed accettato lo stato di fatto e l'idoneità al proprio uso relativo allo svolgimento di attività a carattere sociale che comportano contatti diretti con soggetti disabili.

Art. 9 - Sono interamente a carico del Conduuttore tutte le spese di manutenzione ordinaria riguardanti l'immobile, nonchè il rimborso alla Provincia delle spese di tutte le utenze, ivi comprese quelle per l'asporto dei rifiuti, fintanto che non saranno intestate direttamente al Conduuttore, una volta eseguiti i lavori finalizzati all'autonomia degli impianti/allacciamenti, ed inoltre quelle spese che per legge sono poste a suo carico. Il servizio di pulizia dell'immobile e dello spazio circostante va gestito direttamente dallo stesso.

Art. 10 - Il Conduuttore si impegna ad eseguire, a sua cura e spese, le eventuali ulteriori opere che dovessero essere necessarie nel rispetto delle vigenti ed emanande norme tecnico-igienico-sanitarie e di sicurezza in relazione all'attività esercitata presso i locali in locazione, previa autorizzazione della Provincia, richiedendone direttamente tutte le relative autorizzazioni agli Enti competenti. A pena di risoluzione del contratto, a norma dell'art. 1456 del codice civile, il Conduuttore dovrà produrre alla Provincia, entro 30 giorni dalla conclusione dei predetti lavori, le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti. Le eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza del Proprietario, diverranno di proprietà di quest'ultimo senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il Conduuttore sin d'ora.

Art. 11 - Il Conduuttore è costituito custode, ai sensi dell'art. 1770 del codice civile, dell'unità immobiliare concessa in locazione ed esonera espressamente il Proprietario:

- da qualsiasi responsabilità verso terzi, per fatti od omissioni proprie, dei propri dipendenti/collaboratori a qualsivoglia titolo, degli eventuali avventori e frequentatori dell'immobile. In particolare, il Conduuttore esonera il Proprietario da ogni responsabilità per i danni provocati a persone o cose nel corso od in ragione dell'esecuzione degli interventi c/o i locali in questione, tenendolo indenne da qualsiasi pretesa avanzata nei suoi confronti, direttamente o indirettamente riconducibile

alle opere o ai lavori realizzati.

- da qualsiasi responsabilità per eventuali danni a persone o cose che potessero derivare a causa dell'attività stessa.

Art. 12 - Il Conduttore si obbliga a tenere indenne la Provincia da ogni pretesa, azione o ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza della gestione delle attività svolte nell'immobile locato. Ogni responsabilità derivante dalla custodia, dall'uso dell'immobile e dallo svolgimento delle relative attività viene esplicitamente, senza eccezioni e per intero, assunta dal Conduttore, in modo da manlevare completamente la Provincia.

Art. 13 - Il Conduttore ha stipulato la polizza n. ___ in data _____, rilasciata da _____ per il rischio locativo dell'immobile per un valore pari ad E. 500.000,00 e che prevede l'RCT per un massimale minimo di E. 500.000,00 per la durata di anni sei.

Art. 14 - La Provincia potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali concessi, previo avviso al Conduttore.

Art. 15 - A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore ha versato alla Provincia la somma di E. -----,00, pari ad un importo corrispondente a sei mensilità del canone, da intendersi come segue: canone mensile = importo complessivo dei lavori e servizio tecnico E. 111.569,21 più quota monetizzata annua di offerta moltiplicata sei (6) e il tutto diviso settantadue (72), a titolo di deposito cauzionale che verrà svincolato alla fine del rapporto contrattuale. Tuttavia, una volta realizzati tutti i lavori a regola d'arte, il deposito cauzionale potrà essere ridotto a tre mensilità su richiesta del Conduttore.

Art. 16 - Il Conduttore da atto di aver ricevuto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) del 11.12.2017 relativo all'immobile.

Art. 17 - Tutte le spese di registrazione inerenti il presente contratto sono a carico del Conduttore.

Art. 18 - Il Conduttore dovrà osservare tutte le norme di sicurezza e di igiene nel rispetto delle normative vigenti e si obbliga, alla fine del rapporto contrattuale, a riconsegnare l'immobile in buone condizioni, salvo il deperimento d'uso, nonchè alla ritinteggiatura dei locali.

Art. 19 - Per tutto quanto non espressamente richiamato nel presente contratto si rimanda al codice civile e alle leggi applicabili.

Letto, confermato e sottoscritto.
Treviso, li _____

Provincia di Treviso

Aggiudicatario

Ai sensi dell'art. 1341 del c.c si approva espressamente
quanto previsto dagli artt. 4 - 6 - 7 - 10 - 11 del presente
contratto.

Provincia di Treviso

Aggiudicatario
