

PROVINCIA DI PRATO

REPERTORIO N. DEL

**LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO ADIBITO AD ATTIVITA'
SCOLASTICA (ART. 42 l. 27.07,1978, N. 392)**

L'anno () e questo giorno () del mese
di , in Prato, nella sede della Provincia di
Prato, con la presente scrittura privata,

TRA

Il Proprietario 1, nato/a il a , e Il
Proprietario 2, nato/a il a , nella
sua qualità di
di seguito Parte Locatrice o **Locatore;**

E

La , nata a ()
il , nella sua qualità Dirigente dell'Area
amministrativa e tecnica della **Provincia di Prato**
(C.F. 92035800488), giusti i decreti del
Presidente nn. 28 e 29 del 15/11/2018, la quale
dichiara di agire in questo atto esclusivamente
per conto e nell'interesse dell'Amministrazione
che rappresenta e presso cui quindi è domiciliata,
ai sensi delle vigenti disposizioni normative in
materia e in particolare dell'art. 107 del Decreto
Legislativo 18/8/2000, n° 267 di seguito
Conduttrice o Parte Conduttrice

Premesso

- che l'immobile urbano posto in Prato, Piazza Duomo n. 4,5,6,7,8 e 9, denominato "Palazzo Vestri" ed identificato al N.C.E.U. mediante i seguenti dati catastali: foglio mappa 47, particella 374, sub. 500, cat. B/4, classe 3, consistenza 5920 mq, rendita 18344,54 appartiene a titolo di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ a Proprietario 1 e per l'altra quota di $\frac{1}{2}$ a Proprietario 2, come sopra individuate;

- che, in esito all'avviso pubblico della Provincia di Prato, come sopra individuata, la proprietà suddetta si è manifestata interessata a concedere in locazione l'immobile di cui sopra per lo svolgimento di attività scolastica di scuola secondaria di secondo grado alle condizioni di cui alla nota protocollo GE/2021/0007741 del 5/07/2021, tra cui, in particolare, l'obbligo per la proprietà di eseguire entro il termine di consegna dell'immobile le opere e i lavori individuati nella relazione tecnica allegata al presente atto per rendere l'immobile stesso idoneo all'uso convenuto tra le parti;

- che la Provincia di Prato con Atto del Presidente n. 89 del 26/08/2021 disponeva di

approvare il ricorso alla locazione passiva dell'immobile denominato Palazzo Vestri, individuato dalla commissione tecnica quale immobile idoneo a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione Provinciale, sia sul piano tecnico sia sul piano della tempistica per l'adeguamento funzionale;

- che le opere edili che la proprietà si è impegnata ad eseguire come sopra sono stati compiutamente individuati nelle note pervenute tramite pec Prot. n.7741 del 05/07/2021 e Prot. n.9182 del 09/08/2021;

- con la Determinazione Dirigenziale n. del si approvava la bozza di contratto "Locazione di immobile urbano adibito ad attività scolastica".

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra individuate e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituiscono il primo punto.

Art. 2 - Oggetto e individuazione immobile

Il locatore concede in locazione al conduttore che a tale titolo accetta l'immobile sito in Prato,

Piazza Duomo civici da 4 a 9, il quale risulta essere un fabbricato da terra a tetto di antica costruzione costituito da tre piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto e composto da vani ad uso ufficio con annessi servizi ed accessori. L'immobile è identificato mediante i seguenti dati catastali: foglio mappa 47, particella 374, sub. 500, cat. B/4, classe 3, consistenza 5920 mq, rendita 18344,54.

Art. 3 - Durata. Disdetta e rinnovazione

La locazione ha la durata di anni sei (6) con decorrenza dal 10/04/2022 e termine al 09/04/2028.

La locazione potrà essere rinnovata, alle medesime condizioni, di ulteriori sei (6) anni, su manifestazione esplicita delle parti entro 6 mesi dalla data di scadenza del contratto.

ART 4 - Recesso del conduttore

Il conduttore non può recedere dal contratto nei primi tre anni dalla data di stipula dello stesso.

In caso di recesso anticipato entro i primi tre anni il conduttore è tenuto al saldo del canone delle tre annualità. A decorrere dal quarto anno il conduttore può recedere in qualsiasi momento, dandone preavviso al locatore, con lettera raccomandata AR ovvero posta elettronica

certificata (PEC), almeno sei (6) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 5 - Canone di locazione. Pagamento.

L'importo del canone annuo è di € 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00 euro) oltre IVA pari ad € 15.840,00 (quindicimilaottocentoquaranta/00 euro) sulla parte di canone di € 72.000,00 dovuta a Proprietario 2, quindi per complessivi 159.840,00 € (centocinquantanoveottocentoquaranta/00 euro), da pagarsi in 3 rate quadrimestrali anticipate di € 48.000,00 (quarantottomila/00 euro) al netto di IVA, non oltre il 10 di ogni inizio quadrimestre tramite bonifico sui c/c bancari indicati dalla parte locatrice. Ciascuna rata quadrimestrale sarà così ripartite: € 24.000,00 (ventiquattromila/00 euro) a favore di Proprietario 1 e 24.000,00 (ventiquattromila/00 euro) oltre IVA pari a € 5.280,00 a Proprietario 2 (cinquemiladuecentottanta/00 euro) per complessivi 53.280,00 € (cinquantatreduecentottanta/00 euro) .

Per il primo anno di locazione, ossia dal 10/04/2022 al 09/04/2023, il canone annuo sarà pagato in due rate di cui la prima pari a

36.000,00 € al netto di IVA alla data di sottoscrizione del presente contratto così ripartita: € 18.000,00 (diciottomila/00 euro) a favore di Proprietario 1 e 18.000,00 € (diciottomila/00 euro) oltre IVA pari a 3.960,00 € (tremilanovecentosessanta/00 euro) per complessivi 21.960,00 € (ventunomilanovecentosessanta/00 euro) a Proprietario 2;

la seconda rata pari a 108.000,00 € al netto di IVA verrà corrisposta alla consegna dell'immobile e comunque non oltre il 10/04/2022 e sarà così ripartita: € 54.000,00 (cinquantaquattromila/00 euro) a favore di Proprietario 1 e 54.000,00 € (cinquantaquattromila/00 euro) oltre IVA pari a 11.880,00 € (undicimilaottocentoottanta/00 euro) per complessivi 65.880,00 € (sessantacinquemilaottocentoottanta/00 euro) a Proprietario 2.

Il canone di locazione verrà aggiornato, a decorrere dal 2° anno, in base agli indici Istat, nella misura massima del 75%, salvo eventuale proroga dell'art. 3 del D.L. 95/2012 conv. n. L.135/2012.

ART 6 - Oneri accessori

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori

di sua competenza come previsti dall'art.9 Legge 392/78. Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative alla gestione delle utenze. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata, ossia ai sensi dell'art. 3, c. 1, lettera a) del Dpr 380/2001 le "opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza tutti gli impianti tecnologici esistenti".

ART. 7 - Uso e obbligo del locatore di eseguire i lavori necessari per l'uso convenuto.

L'immobile è concesso in locazione esclusivamente per lo svolgimento di attività scolastica ai sensi dell'art. 42 della l. 392/1978, come meglio specificato nelle premesse.

Il locatore si obbliga ad effettuare entro il termine essenziale del 10/04/2022 le opere e i lavori per garantire l'idoneità dell'immobile all'uso convenuto, come da relazione tecnica allegata, nonché gli adempimenti amministrativi necessari per il cambio destinazione d'uso alle funzioni scolastiche, con la sola esclusione delle

spese per gli adempimenti amministrativi volti ad ottenere le dovute autorizzazioni in merito al rispetto della vigente normativa antincendio e necessari a svolgere legittimamente l'attività scolastica di cui all'uso convenuto, che restano a carico del conduttore.

ART. 8 - Stato dell'immobile. Consegna e riconsegna dei locali

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati in buono stato, sebbene non idonei all'uso convenuto, di talchè il locatore si è impegnato a garantirne l'idoneità ai sensi dell'articolo precedente.

Il locatore si obbliga a consegnare l'immobile oggetto del presente contratto al conduttore il giorno 10/04/2022, quando avverrà l'immissione in possesso da parte del conduttore, con consegna a questi delle chiavi. Entro tale data da considerarsi essenziale il locatore si obbliga a fornire al conduttore l'attestazione di agibilità dell'immobile locato ovvero, nel caso in cui la pratica di cui sopra non dovesse perfezionarsi per il mancato deposito presso gli uffici competenti del certificato di prevenzioni incendi, la cui

richiesta per legge compete al conduttore, di fornire tutta la documentazione di propria competenza richiesta ai sensi dell'art. 149 della LR 65/2014 ai fini del rilascio dell'attestato di agibilità.

Resta comunque inteso che, in qualità di proprietà dell'immobile, alla parte locatrice compete il deposito del regolare certificato di agibilità a conclusione dei lavori e di tutti gli adempimenti amministrativi previsti per garantire l'immobile all'uso convenuto.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato in cui li ha ricevuti, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso e con obbligo di ritinteggiatura finale.

ART. 9 - Divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo.

ART. 10 - Diligenza del conduttore e ispezione dei locali .

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

ART. 11 - Responsabilità del conduttore.

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini, vicini e passanti. A tal fine il conduttore si impegna, entro 15 giorni dall'inizio dell'attività, a stipulare una polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile.

Art. 12 - Deposito cauzionale

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore, a titolo di

deposito cauzionale, versa a favore del locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la somma di € 36.000,00 (trentaseimila/00) pari a tre mensilità, così ripartite: € 18.000,00 (diciottomila/00 euro) a favore di Proprietario 1 e 18.000,00 € (diciottomila/00 euro) a Proprietario 2 mediante bonifico bancario. Tale somma è produttiva di interessi legali che devono essere corrisposti al conduttore a fine locazione.

Art. 13 - Definizione dei pregressi rapporti tra le parti.

Il locatore dichiara di rinunciare a qualsiasi pretesa creditizia o risarcitoria o a qualsiasi altra pretesa derivante dai pregressi rapporti intercorsi tra le parti ed in particolare alle richieste formulate con la domanda di mediazione rivolta all'Organismo di conciliazione Forense di Prato in data 22/05/2020, attestando quindi di non avere più nulla da pretendere dalla Provincia di Prato a fronte dei precedenti rapporti.

Art. 14 - Penali

Qualora il locatore venisse meno alla consegna dell'immobile entro i termini previsti dall'Art. 7 del presente contratto, il conduttore applicherà

una penale pari a 200 € al giorno fino alla nuova data di consegna dell'immobile.

L'importo corrispondente alle penali applicate verrà detratto dal pagamento del primo canone utile di locazione.

Art. 15 - Risoluzione espressa.

Tutte le clausole del presente contratto e quanto espressamente previsto negli allegati tecnici, sono da considerarsi essenziali, cosicchè la violazione anche di una sola di esse comporterà la risoluzione immediata dello stesso ai sensi dell'art. 1456 c.c. oltre al risarcimento del danno.

Art.16 - Risoluzione controversie.

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 a ricorrere al procedimento di mediazione presso il Tribunale di Prato.

Art. 17 - Pantouflage o Revolving doors

Il locatore è stato informato che, ai sensi dell'art. 53 comma 16ter D.Lgs. 165/2001, i dipendenti della Provincia di Prato che, negli

ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali, non possono svolgere, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, attività lavorativa o professionale presso il locatore stesso. I contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto sopra sono nulli ed è fatto divieto al locatore che li ha conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti.

Art. 18 - APE

Il locatore, a termine dei lavori previsti, consegnerà al conduttore l'attestazione della prestazione energetica (APE) dell'edificio.

Art. 19 - Spese contrattuali

E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto. L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali: il conduttore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al locatore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta e così per gli anni successivi.

ART. 20 - Normative di riferimento

Per quanto non previsto o non richiamato nel presente contratto si rinvia espressamente alla normativa vigente in materia di locazioni.

Art. 21 - Riservatezza. Consenso al trattamento dei dati personali.

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione ad adempimenti connessi col presente rapporto di locazione secondo le disposizioni del Regolamento UE 2016/679 in materia di privacy. In particolare, è fatto divieto al conduttore diffondere a mezzo stampa, radio, tv o altro mezzo di comunicazione, anche via social, i dati personali e societari della parte locatrice.

Art. 22 - Allegati

Formano parte integrante e sostanziale del presente atto i seguenti allegati:

- Relazione tecnica.

Letto, confermato e sottoscritto

Locatore

Conduttore

F.to _____

F.to _____

F.to _____