

COMUNE DI GUBBIO

Provincia di Perugia

CONTRATTO DI LOCAZIONE IN FAVORE DELL'“ASSOCIAZIONE CENTRO SOCIALE SAN PIETRO APS”. RINNOVO.

N. d'ordine 09/25

L'anno duemilaventicinque, il giorno sei del mese di Giugno, nella Residenza Municipale del Comune di Gubbio;

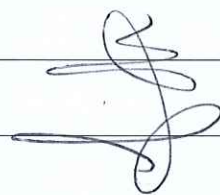
-tra-

COMUNE DI GUBBIO, con sede in Gubbio (PG), Piazza Grande n. 9, C.F. 00334990546, rappresentato in questo atto dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio, Manutenzioni ed Aree interne Ing. Paolo Bottegoni, nato ad Ancona (AN) il 15 luglio 1969, domiciliato per la carica presso la sede Municipale di Gubbio in Piazza Grande n. 9, come tale nominato con Decreto del Sindaco n. 9 del 28/05/2025, ed in esecuzione della Determinazione del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio, Manutenzioni ed Aree Interne n. 866 del 14/05/2025, in seguito indicato come **“Comune di Gubbio e/o Comune”**;

e

ASSOCIAZIONE CENTRO SOCIALE SAN PIETRO APS, con sede in Gubbio (PG), Via di Fonte Avellana n. 12 (C.F. 95001950542) rappresentata nel presente atto dal Sig. Aldo Sartori, nato a Bazzano (BO) il 03 novembre 1943, il quale interviene in qualità di Presidente dell'“Associazione Centro Sociale San Pietro APS”, di seguito denominata **“Centro Sociale e/o Associazione”**;

- premesso che -



- il Comune di Gubbio è proprietario dell'immobile, sito nel centro storico di Gubbio, con ingresso in Via di Fonte Avellana ed in Piazza San Pietro, denominato "Complesso Monumentale San Pietro";

- il giorno 16 febbraio 2006 è stata stipulata convenzione Rep. n. 16249 N. d'ordine 01/06, con la quale il Comune di Gubbio ha concesso in comodato d'uso gratuito all'"Associazione Centro Socio Culturale Per Anziani di Gubbio" Onlus, parte dei locali di proprietà comunale siti in Gubbio, con ingresso in Via Fonte Avellana n. 12;

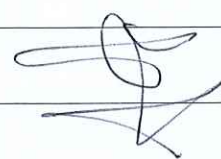
- con atto Rep. n. 16890 N. d'ordine 19/11 la succitata convenzione è stata prorogata di ulteriori anni 6 (sei) fino alla data del 31/12/2017;

- con atto Rep. n. 17255 N. d'ordine 20/18 è stato sottoscritto contratto di locazione con l'"Associazione Centro Sociale San Pietro" per la durata di anni 6 (sei), rinnovabili;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 26/01/2022 avente ad oggetto "Convenzione tra Comune di Gubbio e Associazione Centro Sociale San Pietro", veniva approvato lo schema di convenzione triennale per lo svolgimento di attività di animazione sociale, successivamente sottoscritta tra il Comune di Gubbio e l'Associazione con convenzione N. d'ordine 11/22;

- con posta certificata prot. n. 54311/2024 l'Associazione succitata ha espresso la volontà di voler rinnovare il contratto Rep. n. 17255 N. d'ordine 20/18 giunto a naturale scadenza;

- la Giunta comunale, riconoscendo il valore delle attività statutarie svolte dall'"Associazione Centro Sociale San Pietro APS" in coerenza con la programmazione nazionale, regionale e comunale in materia di invecchiamento attivo, con proprio atto n. 88 del 08/05/2025 ha espresso parere favorevole al



rinnovo della locazione alle condizioni ivi riportate;

- con Determinazione del Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio, Manutenzioni ed Aree Interne n. 866 del 14/05/2025, adottata ai sensi dell'articolo 192 del T.U. approvato con D.Lgs. 267/2000, è stata emanata apposita determinazione a contrarre;

Tutto ciò premesso;

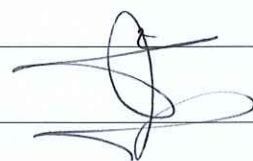
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - OGGETTO

Il Comune di Gubbio concede in uso e gestione all'Associazione Centro Sociale San Pietro, iscritta al R.U.N.T.S. (Registro Unico Nazionale Terzo Settore) come A.P.S. (Associazione di Promozione Sociale) dal 14/11/2022, i locali/spazi siti in Gubbio, con ingresso in Via Fonte Avellana n. 12, censiti al N.C.T. al Foglio 198, particelle 673/rata (parte del giardino fino al confine con la parte in uso all'asilo nido Il Cerbiatto) e al N.C.E.U. al Foglio 198, particella 675 sub 2 e particella 671 sub 5/rata, evidenziati in verde e in giallo nella planimetria allegata al presente atto di cui ne forma parte integrante e sostanziale (All. Planimetria). Relativamente ai due locali evidenziati in giallo nella planimetria, il Comune concede l'utilizzo dei locali comunali subordinatamente alla loro disponibilità e compatibilmente con le esigenze istituzionali dell'Ente. L'utilizzo da parte del Centro Sociale è consentito esclusivamente nei periodi in cui i locali non siano destinati ad attività istituzionali o ad altri usi prioritari stabiliti dall'Amministrazione Comunale, previa programmazione con il referente della Biblioteca Sperelliana.



I locali includono anche quelli interessati dall'intervento di consolidamento sismico che, essendo concluso, rientrano nella piena disponibilità dell'Associazione.

La superficie complessiva locata risulta di mq 570 circa.

I locali/spazi devono essere adibiti esclusivamente a sede dove organizzare e svolgere le attività statutarie ed altre eventualmente concordate con il Comune di Gubbio.

La parte locataria dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici (art. 6, comma 3, D.Lgs. n. 192/2005).

Le parti danno altresì atto che dal momento successivo all'eventuale trasferimento del nido il Cerbiatto a nuova sede, con semplice comunicazione all'Associazione, il Comune potrà concedere in uso e gestione l'intera particella 673 riferita al giardino esterno all'immobile, agli stessi patti e condizioni del presente contratto.

ART. 3 - DURATA

La durata contrattuale è stabilita in anni 6 (sei), a decorrere dal giorno 13/11/2024 rinnovabili, purché continuino a sussistere le condizioni che hanno portato alla presente stipula e fatta salva disdetta da notificarsi, con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da una delle parti all'altra; non è ammessa la proroga tacita.

Il Comune potrà sospendere temporaneamente la vigenza del contratto o chiedere la restituzione anticipata dei locali/spazi, o parte di essi, liberi da persone e cose, senza che ciò comporti alcun diritto di rimborso/risarcimento:

- qualora sopravvengano motivi di forza maggiore, con decorrenza



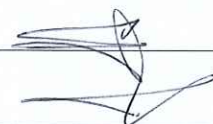
immediata;

- qualora sopravvengano motivi di pubblica utilità, con un termine di preavviso congruo;

- per destinare i locali ad attività di particolare rilevanza istituzionale al momento della sottoscrizione impreviste ma che dovessero in futuro sopravvenire; in tal caso la richiesta di restituzione dovrà essere comunicata dal Comune, tramite raccomandata A/R o posta certificata, con almeno 6 (sei) mesi di anticipo rispetto all'effettivo rilascio. Nel ricorrere di tale evenienza il Comune si impegna ad individuare un'altra collocazione idonea allo svolgimento delle attività statutarie dell'Associazione, scegliendola tra gli immobili a disposizione e compatibilmente con le necessità istituzionali cui tali beni sono destinati.

ART. 4 - DESTINAZIONE D'USO LOCALI

Tutti gli spazi concessi devono essere destinati dall'Associazione a sede ed utilizzati per l'organizzazione e lo svolgimento delle proprie attività statutarie; eventuali variazioni nella destinazione d'uso dovranno essere espressamente concordate e sottoscritte dalle parti.



Salvo il consenso scritto del Comune è fatto espresso divieto di cedere, anche parzialmente, il presente contratto e/o sub locare anche parzialmente.

L'Associazione in occasione di particolari eventi, manifestazioni, iniziative e/o per attività di tipo sociale, comprese quelle di cui alla convenzione N. d'ordine 11/22 ed eventuali successive convenzioni stipulate con il Comune, potrà concedere temporaneamente gli spazi assegnati, anche parzialmente, ad altre Associazioni, Enti, Istituzioni ecc., senza scopo di lucro, operanti nel sociale, che ne facciano espressa richiesta con facoltà di chiedere il rimborso

dei costi sostenuti per utenze, sanificazione/pulizia dei locali ecc..

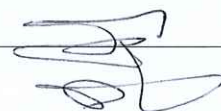
L'Associazione è obbligata a detenere l'immobile con la massima cura e diligenza e a garantire la sicurezza dei frequentatori.

L'uso del locale per effettuare attività straordinarie è subordinato alla acquisizione e presentazione, da parte dell'Associazione, di specifiche autorizzazioni di legge (ASL, Vigili del Fuoco e quant'altro di volta in volta necessario).

ART. 5 – CANONE

Il canone annuo, dovuto per l'utilizzo e la gestione delle superfici assegnate, pari a complessivi 570 mq circa, quantificato nel rispetto dell'Art. 12 lettera a) del "Regolamento per la disciplina dell'affidamento di immobili a terzi" approvato con D.C.C. n. 72 del 06/09/2018, è pari ad € 1.710,00= (euro millesettecentodieci/00). Il pagamento, in due rate semestrali anticipate di pari importo, va effettuato entro il giorno 5 del primo mese del semestre di riferimento tramite versamento sul c/c postale n. 17972050 intestato a:

Comune di Gubbio – Servizio Patrimonio oppure tramite bonifico sul c/c bancario, intestato al Comune di Gubbio, avente coordinate: IT 44 W 02008 38484 000029502629, acceso presso la Tesoreria Unicredit Banca - Agenzia di Gubbio, Piazza 40 Martiri.



A partire dal secondo anno contrattuale, il canone sarà soggetto ad aggiornamento nella misura del 75% della variazione in aumento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, registrata dall'indice I.S.T.A.T. e riferita all'anno precedente. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna.

In caso di ritardato pagamento del canone superiore ai 30 (trenta) giorni dalla

scadenza prevista, il Comune avrà diritto agli interessi legali di mora calcolati da tale scadenza fino alla data di effettivo pagamento.

In caso di mancato pagamento del canone superiore ad anni 1 (uno), il Comune potrà avvalersi del disposto di cui all'art. 1453 c.c. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

ART. 6 - DICHIARAZIONI, OBBLIGHI DELL'ASSOCIAZIONE

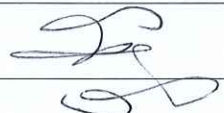
Spetta all'Associazione allestire, a propria cura e spese, i locali per l'uso convenuto. L'Associazione ha l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria dei locali/spazi concessi.

L'Associazione ha l'obbligo di mantenere i locali fruibili ed idonei allo svolgimento delle proprie attività, nel rispetto della normativa vigente per quanto riguarda la sicurezza, l'igiene, l'accessibilità, e deve garantirne un adeguato stato di conservazione.

Sono a carico della parte locataria le spese di gestione con particolare riferimento ai costi per le utenze.

Il "Centro Sociale San Pietro" si accolla l'onere della pulizia degli spazi ad uso esclusivo mentre per gli spazi comuni quali: ingresso, vani scala, corridoi nonché servizi igienici, data la loro destinazione ad uso pubblico, sarà l'Amministrazione comunale a provvedere alla loro pulizia e ad accollarsi i relativi costi per le utenze.

L'Associazione potrà eseguire, a propria cura e spese, eventuali migliorie e/o addizioni, fatta salva la preventiva autorizzazione del Comune di Gubbio e le necessarie verifiche in corso d'opera da parte dei competenti Uffici comunali; le stesse opere, ove non fosse possibile la rimessa in pristino, rimarranno per accessione di proprietà della parte locatrice e per le stesse non sarà



riconosciuta alcuna indennità e/o rimborso.

Se non espressamente convenuto tra le parti, sono per intero a carico della Associazione tutti gli adempimenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emendate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

L'Associazione al momento della scadenza contrattuale o anticipatamente nei casi previsti, dovrà riconsegnare i locali in buono stato di funzionalità, fatte salve le normali usure.

Il Comune si riserva di effettuare controlli e verifiche, per attestare il corretto utilizzo degli spazi concessi, senza che gli possa essere frapposto alcun ostacolo da parte dell'Associazione.

Il Comune si riserva la facoltà di fruire dei locali o di parte di essi, con esonero da qualsiasi spesa tranne il rimborso dei costi per utenze e pulizie, per un massimo di 15 (quindici) giorni all'anno, previa comunicazione da inoltrarsi all'Associazione con congruo preavviso e tenuto conto degli eventuali impegni già formalmente assunti dall'Associazione stessa. Per quest'ultima evenienza le parti dovranno concordare le modalità per poter comunque evadere la richiesta dell'Amministrazione.

E' espressamente vietata, ad entrambe le Parti, la cessione dei crediti di qualsivoglia genere derivanti dal presente contratto.

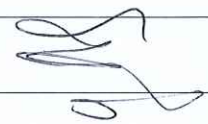
ART. 7 – ONERI A CARICO DEL COMUNE

Resta a carico del Comune la manutenzione straordinaria volta a garantire l'integrità della struttura purché gli interventi non si siano resi necessari a causa di una mancata manutenzione ordinaria e nel limite delle proprie disponibilità di bilancio.

ART. 8 - RESPONSABILITA'

La parte locatrice è espressamente e concordemente esonerata da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che dovessero derivare a carico dell'Associazione a seguito di fatti dolosi o colposi commessi dai membri del Centro Sociale San Pietro e/o da terzi. Il Comune è altresì esonerato da ogni responsabilità per i danni che dovessero derivare agli immobili, ai membri dell'Associazione e/o a terzi in conseguenza di azioni od omissioni attribuibili direttamente o indirettamente all'Associazione. L'Associazione dichiara espressamente sin d'ora che, per tale evenienza, accetta ed assume a proprio carico incondizionatamente ogni e qualsivoglia obbligazione risarcitoria per responsabilità civile, con il conseguente accollo a proprio esclusivo carico della relativa prestazione indennitaria, e con l'esonero assoluto di chiamata in causa diretta o indiretta del Comune di Gubbio, nonché con preventiva ed espressa rinuncia ad ogni azione di regresso nei confronti dello stesso.

L'Associazione risponde per le proprie responsabilità in caso di eventuali danni derivanti dall'uso degli spazi comuni.



ART. 9 - RISOLUZIONE CONTRATTUALE

Il Comune ha diritto a risolvere il presente contratto prima della naturale scadenza, unilateralmente e con decorrenza immediata:

- per motivi di forza maggiore;
 - in caso di scioglimento dell'Associazione Centro Sociale San Pietro APS;
 - qualora l'Associazione ponga in essere atti che costituiscono direttamente o indirettamente grave violazione di leggi o regolamenti ovvero inosservanza di ordinanze o prescrizioni dell'Autorità Comunale;
- unilateralmente e previo congruo preavviso:

- per ragioni di pubblico interesse.

La risoluzione è prevista anche nel caso di mancato rispetto delle obbligazioni contrattuali.

L'Associazione potrà chiedere la risoluzione anticipata del contratto di concessione, previo preavviso di almeno 3 (tre) mesi, nei seguenti casi:

- in caso di scioglimento dell'Associazione;
- in caso di gravi e giustificati motivi sopravvenuti alla stipula della convenzione, da sottoporre al vaglio dell'Amministrazione Comunale.

ART. 10 - FORO COMPETENTE

L'Associazione elegge domicilio presso la propria sede legale.

Tutte le controversie, inerenti all'interpretazione o all'esecuzione del presente contratto, sono devolute alla competenza territoriale esclusiva del Foro di Perugia.

ART. 11 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese antecedenti e conseguenti alla stipula sono a carico dell'Associazione. Il presente contratto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 82 comma 5 del D.Lgs. 117/2017 e ss.mm.ii..

Il Comune provvederà alla registrazione del contratto.

Ogni ulteriore incombenza a carico del Comune, conseguente alla firma del presente contratto, sarà posta in essere a cura del Settore competente per materia.

ART. 12 - MODIFICHE AL CONTRATTO

Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà essere approvata per iscritto se non diversamente concordato tra le parti.

ART. 13 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni l'Associazione Centro Sociale San Pietro, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 23 e 26 del citato D.Lgs., attesta il proprio consenso affinché venga effettuato da parte del Comune di Gubbio, parte locatrice, il trattamento dei dati personali in suo possesso e la comunicazione degli stessi soltanto per gli usi legati alla gestione del presente contratto.

ART. 14 – DISPOSIZIONI FINALI

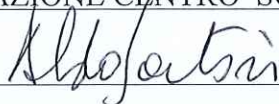
Per quanto non previsto nel presente contratto ed in quanto applicabili si rinvia alle norme del Codice civile ed a norme vigenti in materia.

Il presente contratto viene letto, approvato e sottoscritto con firma autografa dal Presidente dell'“Associazione Centro Sociale San Pietro APS” non essendo il medesimo in possesso della firma digitale e in modalità elettronica con firma digitale dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio, Manutenzioni ed Aree Interne del Comune medesimo Dott. Ing. Paolo Bottegoni.

PER IL COMUNE DI GUBBIO: Ing. Paolo Bottegoni (firmato digitalmente)

PER L'“ASSOCIAZIONE CENTRO SOCIALE SAN PIETRO APS”:

sig. Aldo Sartori

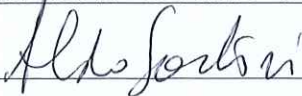


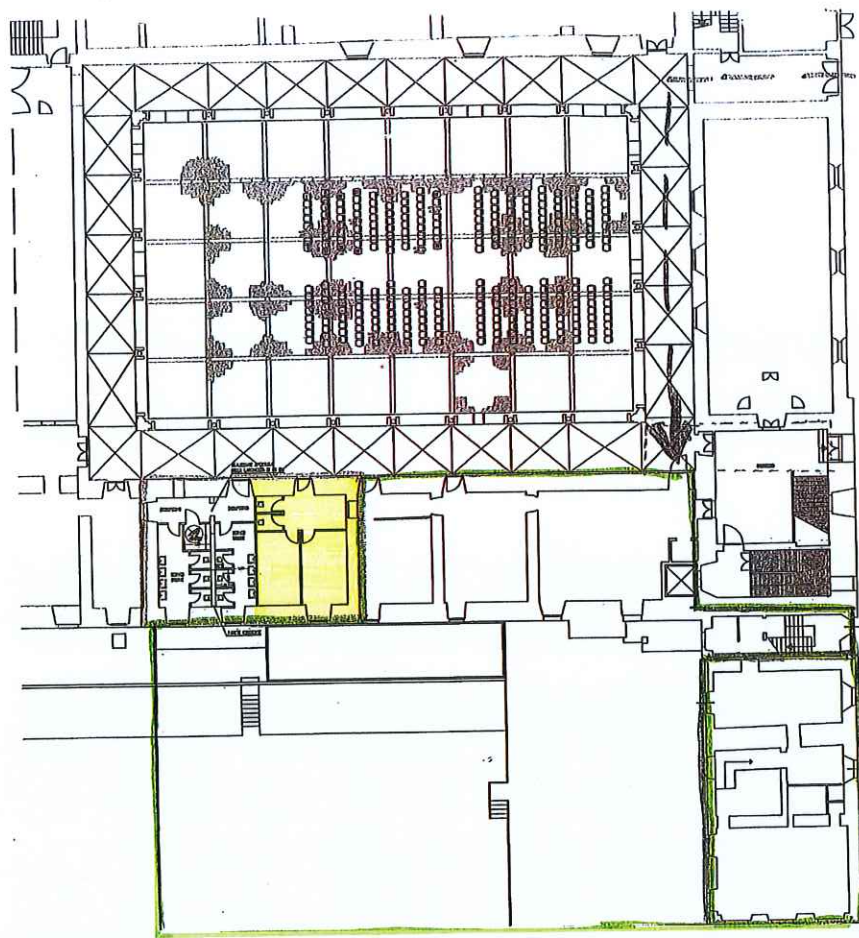
Le parti dichiarano di accettare espressamente le condizioni previste agli artt. 2,3,4,5,6,8,9,11,12 del presente contratto.

PER IL COMUNE DI GUBBIO: Ing. Paolo Bottegoni (firmato digitalmente)

PER L'“ASSOCIAZIONE CENTRO SOCIALE SAN PIETRO APS”:

sig. Aldo Sartori





INGRESSO

Scapellato