COMUNE DI GUBBIO

DURATA 5 ANNI
SCADE IL 12/11/2024

Provincia di Perugia

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA COMUNE DI GUBBIO E "ASSOCIAZIONE CENTRO SOCIALE SAN PIETRO".

Repertorio n. 17255 N. d'ordine 20/18

L'anno duemiladiciotto, il giorno dodici del mese di Novembre, nella Residenza Municipale del Comune di Gubbio;

-tra-

- l'Ing. Raffaele Santini, nato a Gubbio (PG) il 05 febbraio 1957 e domiciliato per la carica in Gubbio nella Residenza Municipale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Ambiente del **Comune di Gubbio**, in rappresentanza del Comune medesimo, con sede in Gubbio (PG) Piazza Grande n. 9 (Codice Fiscale 00334990546), giusta i poteri derivatigli dall'applicazione dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, per dare esecuzione alla propria determinazione n. 225 del 20/02/2018 esecutiva ai sensi di legge, di seguito denominato "**parte locatrice**";

- il Sig. Enrico Buttò, nato a Gubbio (PG) il 15 Aprile 1947, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente dell'**Associazione "Centro Sociale San Pietro"**, con sede in Gubbio (PG), via di Fonte Avellana n. 12 (Codice Fiscale 95001950542), di seguito denominata "**parte locataria**";

-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";

- che il giorno 16 febbraio 2006 è stata stipulata la 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, i locali di proprietà comunale siti in Gubbio, via Fonte Avellana n. 12, censiti al catasto fabbricati del Comune di Gubbio al Foglio198, Particella 675 – Particella 671/rata;

- che con atto Rep. n. 16890 N. d'ordine 19/11 la succitata convenzione è stata prorogata per ulteriori anni 6 (sei) con scadenza prevista, senza necessità di disdetta o avviso, il giorno 31/12/2017;

- che la convenzione Rep. n. 16890 N. d'ordine 19/11 è giunta a naturale scadenza e l'Associazione "Centro Sociale San Pietro" ha chiesto il rinnovo della convenzione;

- che continuano a permanere le condizioni che hanno portato l'Amministrazione comunale, con D.G.C. n. 385 del 12 dicembre 2005, ad esprimere il proprio assenso alla stipula della convenzione tra il Comune di Gubbio e l'Associazione richiedente, facendo riferimento, nella medesima deliberazione, alla legislazione nazionale vigente in materia di inclusione ed integrazione sociale che riconosce ed agevola il ruolo degli organismi non lucrativi di utilità sociale, nella fattispecie delle associazioni e degli enti di promozione sociale, con i quali si prevede la possibilità per l'ente pubblico di stipulare accordi operanti nel settore della organizzazione e gestione del sistema integrato di interventi e servizi sociali;

- che, con il decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo settore), di cui sono in corso di emanazione i relativi decreti attuativi, viene

attuata la riforma legislativa del Terzo Settore;

- che, continuano ad essere perseguiti da parte del "Centro Sociale San Pietro", gli scopi associativi contemplati nello Statuto, di cui traggono beneficio gli anziani e le persone in situazioni svantaggiate in ragione di condizioni fisiche, psichiche, economiche, sociali e familiari (Art. 3 - Statuto);

- che, per quanto attiene allo svolgimento delle attività di carattere sociale che il "Centro Sociale San Pietro" si impegna a svolgere in favore degli anziani residenti nel Comune di Gubbio, tenuto conto della possibilità per l'Ente pubblico di stipulare accordi operanti nel settore della organizzazione e gestione del sistema integrato di interventi e servizi sociali, sarà il Settore Servizi Strategici alle persone, competente per materia, a tenere i rapporti tra le parti, stabilendo le clausole e condizioni del rapporto di cui trattasi;

- che le parti convengono di procedere alla stipula del contratto di locazione regolante i rapporti tra Comune di Gubbio, parte locatrice e "Centro Sociale San Pietro", parte locataria;

- che il "Centro Sociale San Pietro", con verbale del Consiglio Direttivo n. 9 del 09/05/2018, ha approvato la sottoscrizione del contratto di locazione, dando mandato al Sig. Enrico Buttò, in veste di Presidente dell'Associazione stipulante di sottoscrivere la stessa;

- che, con D.G.C. n. 41 del 22/02/2018 la Giunta Comunale ha espresso parere favorevole affinché Comune di Gubbio e Associazione "Centro Sociale San Pietro" continuino a collaborare per garantire lo svolgimento delle attività in essa contemplate, in continuità con gli anni precedenti;

- che, con propria determinazione n. 225/2018, sono stati concessi in favore dell'Associazione "Centro Sociale San Pietro" i locali facenti parte del Complesso Monumentale di San Pietro, già concessi in uso con la precedente convenzione, il tutto per dare continuità al rapporto tra le parti;

Tutto ciò premesso;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Gubbio concede in locazione al "Centro Sociale San Pietro", Associazione senza scopo di lucro, iscritta alla sezione d), foglio 49, numero d'ordine 49 del Registro regionale delle associazioni di promozione sociale, i locali siti in Gubbio, con ingresso in Via Fonte Avellana n. 12, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio al Foglio **198**, Particella **675** sub **1** e Particella **671** sub **5/Rata**, evidenziati nella planimetria allegata al presente atto (All. A) e di cui ne forma parte integrante e sostanziale, nel seguente modo:

- con tratteggio verde sono evidenziati i locali già concessi in uso con la precedente convenzione; gli stessi vengono riconsegnati nella piena ed esclusiva disponibilità della parte locataria;
- con tratteggio rosso sono evidenziati i locali concessi in uso con la precedente convenzione ma di cui ne viene temporaneamente precluso l'utilizzo, fino alla completa realizzazione degli interventi di consolidamento sismico sulla parete esterna che si affaccia sul cortile rivolto verso il torrente Cavarello. Non appena emesso il certificato di regolare esecuzione dei lavori (CRE) i succitati locali rientreranno nella piena disponibilità del Centro Sociale San Pietro, senza che sia necessario redigere alcun atto

formale di reimmissione in possesso;

- con tratteggio blu sono evidenziati i locali, non oggetto di precedenti convenzioni, temporaneamente concessi in uso alla parte locataria in sostituzione di quelli di cui ne viene precluso l'utilizzo (tratteggio in blu); trattasi dei locali denominati "Camerini del chiostro" utilizzati in occasione di manifestazioni culturali, musicali, teatrali ecc… come spogliatoi per gli artisti e di servizi igienici adiacenti. I due locali adibiti a camerini, verranno riconsegnati al Servizio Biblioteca, liberi da persone e/o cose e senza alcun atto formale, non appena la parte locataria potrà riutilizzare quelli temporaneamente inagibili (tratteggio rosso).

La superficie locata con il presente atto, tenuto conto di quella momentaneamente stralciata e di quella contestualmente concessa in sostituzione, è pari a complessivi mq 474 circa (tratteggio verde e blu).

Gli spazi dovranno 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).

ART. 2 - DURATA DEL CONTRATTO

La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei), a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto, rinnovabili, purché continuino a sussistere tutte le condizioni che hanno portato alla stipula e fatta salva disdetta da notificarsi, con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da una delle parti

all'altra.

Nell'ipotesi di oggettiva ed urgente necessità, sopravvenuta prima della naturale scadenza del contratto e con preavviso di almeno 3 (*tre*) mesi, la parte locatrice potrà chiedere la restituzione dei locali o parte di essi e la parte locataria dovrà riconsegnarli liberi da persone e cose, senza nulla da pretendere a titolo di rimborso e/o risarcimento.

Per tale evenienza il Comune di Gubbio si impegna ad individuare un'altra collocazione idonea, scegliendola tra gli immobili a disposizione, compatibilmente con le necessità istituzionali cui tali beni sono destinati.

ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO LOCALI

Tutti gli spazi locati, compresi quelli concessi temporaneamente, devono essere destinati a sede ed utilizzati per lo svolgimento delle attività statutarie dell'Associazione; eventuali variazioni nella destinazione d'uso dovranno essere espressamente concordate e sottoscritte dalle parti.

Visto che i locali denominati "Camerini del chiostro" entrano temporaneamente nella piena ed esclusiva disponibilità del Centro Sociale San Pietro, qualora le Scuole ubicate all'interno del Complesso di San Pietro abbiano necessità di spazi dove svolgere attività laboratoriali, verrà messo a disposizione, esclusivamente nelle ore mattutine, il locale adibito ad attività ricreative, previo accordo con la parte locataria e dietro rimborso dei costi per le utenze.

In occasione di concerti o altre manifestazioni, il Centro Sociale San Pietro dovrà mettere a disposizione degli artisti spazi adeguati a livello del Chiostro.

Salvo il consenso scritto della parte locatrice, è fatto espresso divieto alla

parte locataria di cedere, anche parzialmente, il presente contratto.

La parte locataria, previa comunicazione scritta alla parte locatrice, potrà invece concedere in uso ad altre associazioni, enti, organismi ecc….., senza scopo di lucro, l'utilizzo degli spazi o parte di essi, per attività aventi finalità aggregative e sociali, per un monte ore non superiore al 30% (*trenta per cento*) del totale, tenuto conto del rimborso per le utenze e le pulizie degli spazi concessi.

La parte locataria 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. 4 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone per le superfici locate e immediatamente fruibili al momento della sottoscrizione del presente contratto, pari a complessivi 474 mq circa (tratteggiate in verde e blu), è quantificato, nel rispetto dell'Art. 12 del "Regolamento per la disciplina dell'affidamento di immobili a terzi" approvato con D.C.C. n. 72 del 06/09/2018, in € 1.422,00= (*diconsi euro millequattrocentoventidue/00*) annui; lo stesso dovrà essere versato in due rate semestrali anticipate di € 711,00 (*diconsi euro settecentoundici/00*) cadauna, con scadenza ciascuna entro il 5 del mese di inizio di ogni semestre contrattuale (gennaio e luglio). Il versamento può essere effettuato 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.

Ad ultimazione dei lavori di consolidamento sismico, una volta emesso il relativo CRE, i locali al momento non utilizzabili, evidenziati in rosso nell'allegata planimetria, rientreranno nella piena disponibilità della parte locataria e contestualmente verranno riconsegnati al Servizio Biblioteca quelli concessi in loro sostituzione, evidenziati in blu nell'allegata planimetria, comportando ciò un aumento della superficie fruibile a complessivi 570,00 mq circa.

Per quanto sopra, il canone di locazione aumenterà ad € 1.710,00 (*diconsi euro millesettecentodieci/00*) annui e le due rate semestrali anticipate saranno pari ad € 855,00 (*diconsi euro ottocentocinquantacinque/00*) cadauna.

A partire dal secondo anno di locazione, il canone sarà soggetto ad aggiornamento nella misura del 75% della variazione (positiva) registrata dall'indice I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, 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, la parte locatrice 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*), la parte locatrice potrà avvalersi del disposto di cui all'art. 1453 c.c. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

ART. 5 - ONERI A CARICO DELLA PARTE LOCATARIA E DELLA PARTE LOCATRICE

Spetta alla parte locataria allestire a propria cura e spese i locali, compresi quelli temporaneamente concessi in uso, a sede associativa. La parte locataria ha l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria degli spazi concessi sia interni che esterni, con particolare riferimento alle opere necessarie per mantenerli fruibili ed idonei allo svolgimento delle proprie attività, nel rispetto della normativa vigente per quanto riguarda la sicurezza, l'igiene, l'accessibilità, nonché gli interventi volti a garantire un adeguato stato di conservazione della struttura nel suo complesso, così da poterla riconsegnare al termine del contratto in buono stato di funzionalità, fatte salve le normali usure.

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 dei servizi igienici adiacenti ai "Camerini del chiostro" mentre per gli altri spazi comuni quali: ingresso, vani scala, corridoi nonché altri servizi igienici, data la loro destinazione ad uso pubblico, sarà l'Amministrazione comunale a provvedere alla loro pulizia ed ad accollarsi i relativi costi per le utenze.

La parte locataria 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 parte locataria tutti gli adempimenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emendate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

La parte locataria, al momento della scadenza contrattuale o, comunque, quando se ne ravvisi la necessità, dovrà riconsegnare i locali nelle medesime condizioni in cui versavano al momento della sottoscrizione del presente atto li ha ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso.

E' a carico della parte locatrice la straordinaria manutenzione.

La parte locatrice 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 della parte locataria.

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 locataria 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. 6 - RESPONSABILITA'

La parte locatrice è espressamente e concordemente esonerata da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che dovessero derivare a carico

della parte locataria a seguito di fatti dolosi o colposi commessi dai membri dell'Associazione "Centro Sociale San Pietro" e/o da terzi. La parte locatrice è altresì esonerata 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 alla parte locataria. La parte locataria 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.

La parte locataria risponde per le proprie responsabilità in caso di eventuali danni derivanti dall'uso degli spazi comuni.

ART. 7 - RISOLUZIONE CONTRATTUALE

La parte locatrice avrà diritto di risolvere il presente contratto prima della naturale scadenza, unilateralmente e con decorrenza immediata, nei seguenti casi:

- per ragioni di pubblico interesse;
- qualora l'Associazione locataria ponga in essere atti che costituiscono direttamente o indirettamente grave violazione di leggi o regolamenti ovvero inosservanza di ordinanze o prescrizioni dell'Autorità Comunale;
- per mancato rispetto delle clausole contrattuali, in primis il pagamento del canone, entro i termini e secondo le modalità convenute nel presente

atto;

- qualora si verifichi lo scioglimento dell'Associazione "Centro Sociale San Pietro" o comunque si verifichino eventi tali da far venire meno il rapporto fiduciario sulla base del quale il presente atto viene stipulato.

La parte locataria 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. 8 - FORO COMPETENTE

La parte locataria elegge domicilio presso la propria sede legale.

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

ART. 9 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico della parte locataria. La parte locatrice provvederà alla registrazione del contratto e la parte locataria dovrà rimborsare la quota di sua spettanza, pari alla metà, come per legge.

ART. 10 - ULTERIORI INCOMBENZE

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

ART. 11 - 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 la parte locataria 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 il trattamento dei dati personali in suo possesso e la comunicazione degli stessi soltanto per gli usi legati alla gestione del presente contratto.

ART. 12 - MODIFICHE DEL CONTRATTO

Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà essere approvata per iscritto, escluso qualsiasi altro mezzo di prova.

ART. 13 - DISPOSIZIONI FINALI

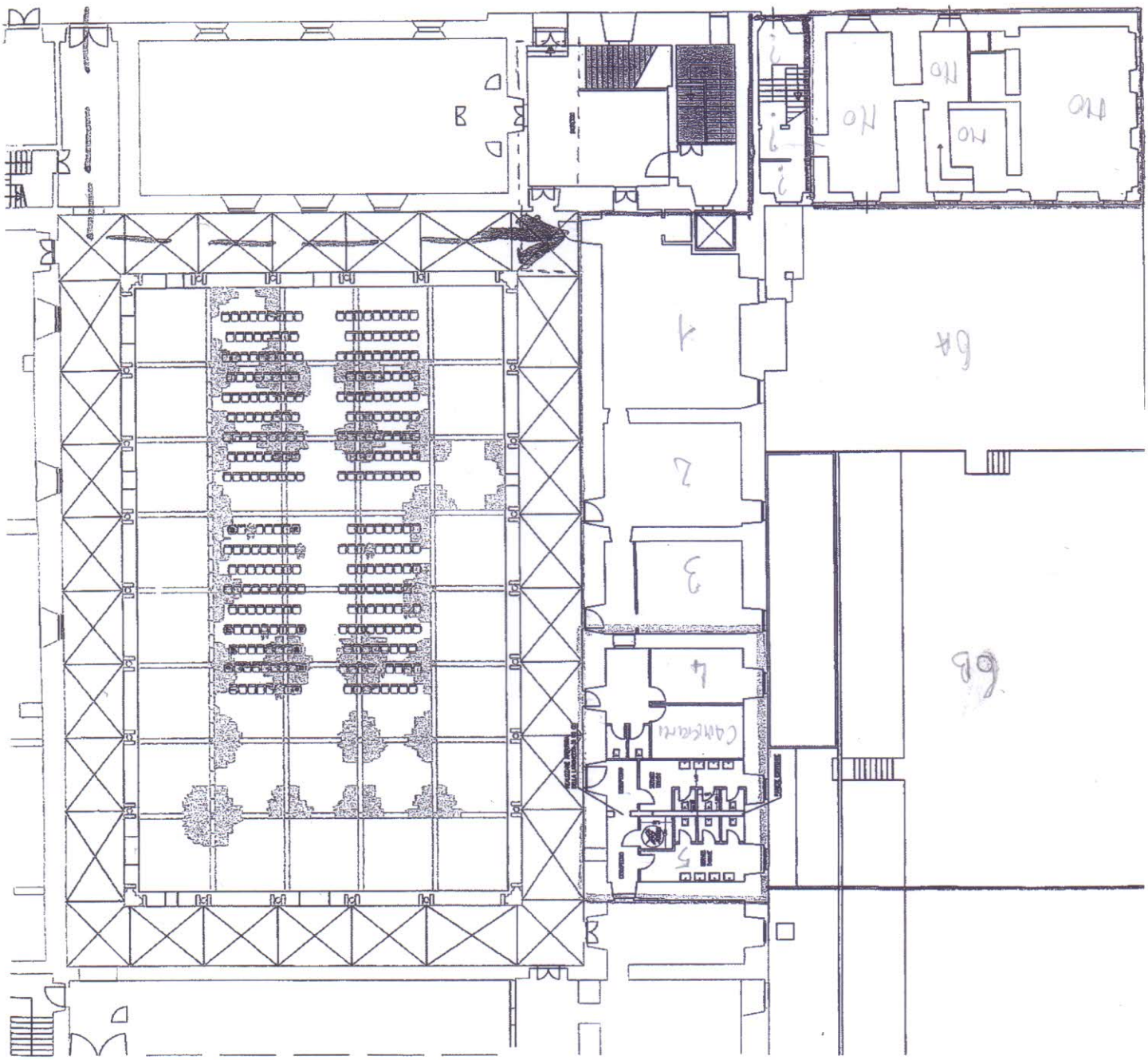
Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto ed in quanto applicabili, si intendono richiamate le disposizioni del Codice Civile.

Letto, approvato e sottoscritto

PER IL COMUNE DI GUBBIO:

PER L'ASSOCIAZIONE "CENTRO SOCIALE SAN PIETRO":

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Territoriale di Gualdo Tadino
Registrato il 14 NOV. 2018
al n. 1167 Serie 3T
Euro centonovantanove/50 € 199,50

L'ADDETTO AL SERVIZIO (*)
(Bianchi Anna Lucia)
(*) Firma su delega del Direttore Provinciale (Marina Angeli)

INGRESSO