



CITTÀ DI TREIA

(Provincia di Macerata)

Cod. COM. 43054

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 29 del 25-02-2019

Oggetto: LOCAZIONE AD USO SCOLASTICO ED UFFICI COMUNALI DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL MONASTERO DELLA VISITAZIONE DI SANTA MARIA, SITO IN VIA DEI MILLE N.3/A. STIPULA CONTRATTO.

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **venticinque** del mese di **febbraio**, alle ore 12:15, nella Residenza municipale, il Commissario Straordinario, Dott. ANGIERI SALVATORE, nominato con decreto del Presidente della Repubblica in data 16/11/2018, acquisito al prot. n. 20.645 del 04/12/2018, pone in discussione la pratica segnata all'ordine del giorno.

Partecipa, con funzioni di assistenza, il Segretario Comunale, Dott.ssa SECONDARI ALESSANDRA.

Documento istruttorio del Funzionario responsabile del VII Settore
“Ricostruzione post sisma del patrimonio e del territorio”, Ing. David Brachetti:

PREMESSO che:

- con Ordinanza Sindacale n. 82/191 del 20/09/2016, a seguito dell'esito del sopralluogo effettuato dal Dipartimento della Protezione Civile Regionale, veniva dichiarato inagibile il plesso scolastico, sede della scuola secondaria di primo grado di Treia, sito in via Lanzi e veniva altresì disposta la requisizione di alcuni locali siti in Via dell'Asilo snc, di proprietà della Parrocchia S. Ubaldo, idonei a soddisfare le provvisorie esigenze scolastiche in attesa del reperimento di una nuova idonea sede scolastica alternativa;
- ravvisata la necessità di trovare una struttura alternativa per la temporanea delocalizzazione delle attività scolastiche, dopo aver constatato l'assenza di edifici di proprietà comunale adeguati o adattabili allo scopo, con determinazione del Responsabile del II Settore n. 101/602 del 06/10/2016 veniva approvato il contratto (rep. n. 2.657 del 06/10/2016) con il quale il Monastero della Visitazione di Santa Maria concedeva al Comune di Treia, a titolo di comodato, l'utilizzo ed il godimento dei locali del piano primo e secondo dell'immobile denominato Monastero della Visitazione di Santa Maria per un periodo di due anni, decorrenti dal 06/10/2016 al 05/10/2018;
- nell'immobile oggetto di comodato sono stati eseguiti dal Comune diversi lavori di somma urgenza per l'adeguamento funzionale ed impiantistico del Monastero della Visitazione di Santa Maria ad uso scuola secondaria di primo grado, per un importo totale di € 390.719,61 (spesa riconosciuta ed imputata a carico della contabilità speciale per l'emergenza sisma 2016 con decreto n. 267 del 09/02/2018 - Allegato 1 del decreto, scheda ID n.35717 del 30/06/2017) con opere di manutenzione straordinaria dell'immobile (tinteggiatura, ripristino dell'efficienza e controllo degli impianti elettrico, antincendio, termico, idro-sanitario, etc.) oltre ad opere di miglioramento strutturale della copertura, con un importo aggiuntivo lordo di € 35.979,60, spesa sostenuta a totale carico del bilancio comunale;

DATO ATTO che:

- in una porzione, al piano primo, del medesimo edificio sono state trasferite anche le attività degli uffici del VI Settore “Servizi alla persona”;
- con Ordinanza del Commissario del Governo per la Ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 24 agosto 2016 n. 33 dell'11/07/2017 e succ.mod., di approvazione del programma straordinario per la riapertura delle scuole nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016, è stato riconosciuto l'intervento per la realizzazione di nuova costruzione del polo scolastico di Treia comprendente, tra le altre, anche la scuola Egisto Paladini di via Lanzi;

PRESO ATTO del ritardo nell'attuazione delle Ordinanze del Commissario straordinario per la ricostruzione post sisma relative alla realizzazione di nuovi poli scolastici, che ha fatto sì che le pratiche per la costruzione del nuovo polo scolastico di Treia siano ancora nelle fasi di avvio e che l'orizzonte temporale ragionevolmente stimato per il completamento dei lavori e l'effettiva fruibilità del complesso scolastico sia di almeno 4-5 anni;

VISTO che:

- questo Comune, con nota prot. n. 13.505 del 06/08/2018, ha avanzato richiesta al Dipartimento per le politiche integrate di sicurezza e per la protezione civile della

Regione Marche al fine di ottenere un parere preventivo relativamente alla possibilità di accedere ai fondi destinati alla gestione dell'emergenza sisma per sostenere le spese relative alla locazione di cui sopra;

- il Dipartimento, con nota di risposta pervenuta in data 10/08/2018 (prot. 13.831/2018), ha dichiarato l'ammissibilità delle spese per il pagamento del canone di locazione invitando il Comune ad attenersi alla redazione di una verifica di sicurezza sismica dell'immobile oggetto di locazione, da parte di un tecnico abilitato in materia, in ottemperanza a quanto indicato nella circolare del Dipartimento Protezione Civile prot. n. 83.283 del 04/11/2010;
- in adempimento a quanto sopra sono state compilate, a firma dell'Ing. David Brachetti, Responsabile dell'Ufficio Sisma, le schede L1 ed L2 per il rilevamento dell'esposizione e della vulnerabilità dell'immobile e verranno trasmesse al Dipartimento della Protezione Civile;
- con nota di risposta trasmessa al Monastero della Visitazione di Santa Maria in data 09/08/2018 con prot. n. 13.733, il Comune aveva comunicato che intendeva proseguire nell'utilizzo del Monastero e si dichiarava disponibile alla valutazione di un'eventuale proposta di locazione;
- scaduto il contratto di comodato, il Comune ha seguito nell'utilizzo e godimento del bene nelle more della definizione del contratto di locazione;

RITENUTO assolutamente necessario, considerata anche l'indisponibilità di altri immobili (di proprietà comunale e non) adatti allo scopo, procedere alla stipula di un contratto di locazione, visto e considerato che il Comune sta comunque seguendo ad utilizzare l'immobile per le finalità di cui sopra, nelle more del perfezionamento del contratto;

DATO ATTO che:

- il Nucleo Tecnico di Congruità – Ambito 5 Abruzzo Molise Marche dell'Agenzia del Demanio, in data 15/10/2018, prot. n. 17.530, ha trasmesso il parere con il quale ha ritenuto congruo il valore determinato con la perizia tecnica di stima pari ad € 60.000,00;
- con nota registrata agli atti al prot. n. 18.506 del 30/10/2018, la Direzione regionale Marche dell'Agenzia del Demanio ha invitato il Comune di Treia a verificare l'applicazione degli abbattimenti del canone previsti dalle norme vigenti ed in particolare secondo quanto indicato dal comma 7 dell'articolo 3 del D.L. 95/2012, che estende a tutte le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 l'applicazione della riduzione del 15 per cento sul canone congruo dall'Agenzia del Demanio per i contratti di locazione passiva di nuova stipulazione o già in essere;
- l'importo del canone annuo di locazione determinato dall'Agenzia del Demanio e decurtato del 15% ammonta a € 51.000,00;

CONSIDERATO che:

- sulla scorta di quanto segnalato dal Dipartimento della Regione Marche (punto 2) circa la possibilità di scomputare dal canone di locazione almeno una parte dei costi sostenuti per i lavori che si sono resi necessari per l'adeguamento alle vigenti disposizioni normative (impiantistiche, termiche, antincendio, ecc..), il Comune ha richiesto al Monastero della Visitazione di Santa Maria una ulteriore riduzione del canone per considerare, a livello di risarcimento economico, i lavori di adeguamento impiantistico e per l'intervento sulla copertura;
- il Monastero della Visitazione di Santa Maria, con nota del legale avv. Binni in data gennaio 2019 con prot. n. 1.001, dopo diverse trattative, ha ribassato l'importo del

canone annuo ad € 45.000,00 “*purché il contratto sia stipulato entro 31 gennaio 2019 e nel contratto sia prevista la possibilità di risolvere lo stesso solamente dopo trascorsi 4 anni dalla stipula*”;

- come sopra evidenziato, il tempo stimato per il completamento dei lavori e l'effettiva fruibilità del complesso scolastico, sarà non inferiore ai 4-5 anni (in funzione dei tempi procedurali ed esecutivi della realizzazione del nuovo polo scolastico), si può accogliere ed inserire la clausola che il contratto non possa essere risolto prima dei quattro anni, come richiesto;

RITENUTO congruo l'importo di **euro 45.000,00** e ritenuto, altresì, possibile accogliere ed inserire la clausola che il contratto non può essere risolto prima dei quattro anni, visto e considerato che il tempo stimato per il completamento dei lavori e l'effettiva fruibilità del complesso scolastico è di almeno 4-5 anni;

CONSIDERATO che il Monastero della Visitazione di Santa Maria con la stipula del presente atto si dichiara soddisfatto e nulla ha a pretendere, a qualsiasi titolo, azione o ragione in merito a quanto stabilito nel contratto di comodato rep. n. 2.657 del 06/10/2016;

RITENUTO assolutamente necessario procedere quanto prima alla stipula del presente contratto di locazione al fine di sanare la situazione di fatto;

VISTO l'allegato schema di contratto di locazione, che è stato informalmente approvato dall'avv. Binni, legale del Monastero della Visitazione, il quale costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e ritenuto meritevole di accoglimento;

RICHIAMATE le Ordinanze n. 388 del 26 agosto 2016 e n. 389 del 28 agosto 2016 della Presidenza del Consiglio dei ministri e l'Ordinanza n. 392 del 06/09/2016 articolo 2;

PRESO ATTO che con determinazione del VII Settore “Ricostruzione post sisma del patrimonio e del territorio” n. 17/821 del 28/12/2018 è stata impegnata, per il pagamento del canone di locazione di edificio ad uso scolastico - immobile di proprietà del Monastero della Visitazione di Santa Maria sito a Treia in via dei Mille n. 3/A per l'annualità 2019, la spesa complessiva di € 51.000,00 al capitolo 170123 “**Gestione spese post sisma 2016**” del bilancio corrente;

VISTA la L. n. 392/1978 e succ.mod. ed integr.;

Premesso quanto sopra;

SI PROPONE

- di **DICHIARARE** la narrativa che precede parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di **APPROVARE** l'allegato schema di contratto di locazione per il Monastero della Visitazione di Santa Maria, comportante una spesa complessiva presunta di € 45.000,00 (canone annuo), con durata del contratto di anni sei, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

- di **PROCEDERE** con il Monastero della Visitazione di Santa Maria alla stipula del contratto di locazione dell'immobile sito in Via dei Mille n. 3/A per ospitarvi la scuola secondaria di primo grado di Treia e gli uffici comunali del VI Settore "Servizi alla persona";
- di **STABILIRE** il canone di locazione in € 45.000,00 annui e la durata del contratto in anni 6;
- di **DARE ATTO** che la copertura finanziaria dell'intervento è garantita dal **capitolo** 170123 dei bilanci di competenza, con impegno di € 45.000,00, mediante fondi della Protezione Civile da rendicontare sul sistema CohesionWorkPA, ai sensi dell'Ordinanza n. 388 del 28/08/2016 art. 1, comma 2, lettere A), B) e C);
- di **RIMETTERE** al Responsabile del Servizio il presente atto per tutti gli adempimenti di competenza inerenti e susseguenti;
- di **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

IL RESPONSABILE VII SETTORE
F.to Ing. David Brachetti

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
CON I POTERI DELLA GIUNTA**

VISTO e fatto proprio il documento istruttorio riportato, predisposto dal Funzionario responsabile del VII Settore “Ricostruzione post sisma del patrimonio e del territorio”, Ing. David Brachetti;

RITENUTO dover procedere alla sua approvazione;

VISTA la L. n. 392/1978 e succ.mod. ed integr.;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica in data 16/11/2018, acquisito al prot. n. 20.645 del 04/12/2018, con il quale è stato sciolto il Consiglio comunale di questo Ente e nominato il Dott. Salvatore Angieri quale Commissario Straordinario per la provvisoria gestione del Comune, conferendo allo stesso i poteri spettanti al Consiglio comunale, alla Giunta ed al Sindaco;

ACQUISITO il parere favorevole del Funzionario responsabile del 7° Settore “Ricostruzione post sisma del patrimonio e del territorio” in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta della presente deliberazione ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, come riportato e inserito in calce all’atto;

DATO ATTO che sulla proposta è stato acquisito il parere favorevole del Funzionario responsabile del Servizio Finanziario ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, in quanto la stessa comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’Ente, come riportato e inserito in calce all’atto;

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa;

D E L I B E R A

- 1) di **DICHIARARE** la narrativa che precede parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di **APPROVARE** l’allegato schema di contratto di locazione per il Monastero della Visitazione di Santa Maria, comportante una spesa complessiva presunta di € 45.000,00 (canone annuo), con durata del contratto di anni sei, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) di **PROCEDERE** con il Monastero della Visitazione di Santa Maria alla stipula del contratto di locazione dell’immobile sito in Via dei Mille n. 3/A per ospitarvi la scuola secondaria di primo grado di Treia e gli uffici comunali del VI Settore “Servizi alla persona”;
- 4) di **STABILIRE** il canone di locazione in € 45.000,00 annui e la durata del contratto in anni 6;

- 5) di **DARE ATTO** che la copertura finanziaria dell'intervento è garantita dal capitolo 170123 dei bilanci di competenza, con impegno di € 45.000,00, mediante fondi della Protezione Civile da rendicontare sul sistema CohesionWorkPA, ai sensi dell'Ordinanza n. 388 del 28/08/2016 art. 1, comma 2, lettere A), B) e C);
- 6) di **RIMETTERE** al Responsabile del Servizio il presente atto per tutti gli adempimenti di competenza inerenti e susseguenti.

Inoltre il Commissario Straordinario, riscontrata la sussistenza dei motivi d'urgenza ai sensi della circolare della Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento della Protezione Civile con Ordinanza n. 460 del 15 giugno 2017 avente oggetto *“Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti agli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo a partire dal giorno 24 agosto 2016”*;

DELIBERA

- di **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.-

* * * * *

COMUNE DI TREIA
PROVINCIA DI MACERATA

REP. N.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO SCOLASTICO ED UFFICI
COMUNALI DELL' IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL MONASTERO
DELLA VISITAZIONE DI SANTA MARIA, SITO IN VIA DEI MILLE N.3/A**

L'anno 2019 (duemiladiciannove), addì del mese di
..... nell'ufficio/sala del Municipio, viene redatta la
presente scrittura privata con sottoscrizione autenticata

TRA

- La Sig.ra **SUOR ANNA TERESA PAGANUCCI** (al secolo **Carla Paganucci**)
(locatore), nata a il in qualità di legale rappresentante
del Monastero della Visitazione di Santa Maria con sede in Treia Codice Fiscale
n. 80003540434, nel prosieguo del presente atto denominato "**LOCATORE**".

E

- Il **COMUNE DI TREIA** (conduttore) con sede provvisoria in Corso Italia
Libera n. 16 C.F. e P. Iva 00138790431 rappresentato da **DAVID BRACHETTI**
nato a MACERATA (MC) il 13/08/1963 nella sua qualità di Responsabile del VII
Settore - Ufficio Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio,
domiciliato per la carica presso la sede municipale, di seguito denominato per
semplicità "**CONDUTTORE**";

PREMESSO

- Che con ordinanza sindacale n.82/191 del 20/09/2017, a seguito del
sopralluogo effettuato dal Dipartimento della Protezione Civile Regionale,
veniva dichiarato inagibile il plesso scolastico sede della scuola secondaria di
primo grado di Treia sita in via Lanzi e veniva altresì disposta la requisizione di
alcuni locali di proprietà della Parrocchia S. Ubaldo, idonei a soddisfare le
provvisorie esigenze scolastiche in attesa del reperimento di una nuova idonea
sede alternativa;

- Che, ravvisata la necessità di trovare una struttura alternativa per la
temporanea delocalizzazione delle attività scolastiche, dopo aver constatato
l'assenza di edifici di proprietà comunale adeguati o adattabili allo scopo, con
determinazione del Responsabile del II Settore n.101/602 del 06/10/2016 veniva
approvato il contratto (rep. n. 2657 del 06/10/2016) con il quale il Monastero
della Visitazione di Santa Maria concedeva al Comune di Treia, a titolo di
comodato, l'utilizzo ed il godimento dei locali del piano primo e secondo
dell'immobile denominato Monastero della Visitazione di Santa Maria per un
periodo di anni due, decorrenti dal 06/10/2016 al 05/10/2018;

- Che, scaduto detto contratto, il Comune ha seguito nell'utilizzo e godimento del bene nelle more della definizione del presente contratto di locazione;
- Che l'importo del canone che si conviene nel presente contratto in € 45.000,00 è stato determinato partendo dal parere di congruità del prezzo di € 60.000,00 , reso in data 15/10/2018, dal Nucleo Tecnico di Congruità - Ambito 5 Abruzzo Molise Marche dell'Agenzia del Demanio, decurtato poi del 15 per cento , per effetto dell'applicazione della riduzione prevista per i contratti passivi della P.A. di cui al comma 7 dell'art.3 del D.L. 95/2012. L'importo di € 51 mila euro annui, derivante dalla predetta decurtazione del 15%, è stato ulteriormente ridotto di 6 mila euro a seguito di esplicite richieste del Comune dirette ad ottenere il ristoro delle spese sostenute dallo stesso per i lavori di migliorie apportati sull'immobile;
- Che, con Deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri della Giunta n. ___/___ del ___/___/___ è stato approvato lo schema di contratto ad essa allegato e disposta la stipula del contratto di locazione dell'immobile di proprietà del Monastero della Visitazione di Santa Maria, sito in Via dei Mille n.3/a;

TUTTO CIO' PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue:

Art. 1 OGGETTO

Il Monastero della Visitazione di Santa Maria con sede in Treia, nella persona del legale rappresentante Sig.ra Suor Anna Teresa Paganucci (al secolo Carla Paganucci) concede a favore del Comune di Treia rappresentato da **DAVID BRACHETTI** come sopra individuato, che accetta, la locazione dell'immobile di proprietà del Monastero della Visitazione di Santa Maria - ubicato in Treia, Via dei Mille n. 3/A, iscritto al Catasto Fabbricati (NCEU) del Comune di Treia Foglio 105 map. 173 sub. 3 Categoria Catastale B 01 Classe 01 rendita € 8648,56, nelle porzioni sotto elencate ed evidenziate nella planimetria allegata (Allegato B):

- piano primo
- piano secondo (escluso il locale di sgombero a sud-ovest)
- corte esterna.

Viene riconosciuta, sin d'ora, da parte del locatore la possibilità di concedere al conduttore l'utilizzo del piano terzo, con conseguente ridefinizione del canone ed integrazione del presente contratto di locazione, qualora si dovesse rendere necessario l'uso dei locali di detto piano per consentirvi la delocalizzazione delle attività scolastiche di Passo di Treia durante l'effettuazione dei lavori per la realizzazione del nuovo polo scolastico e per ogni altra necessità di pubblico interesse.

Art. 2 DESTINAZIONE

L'immobile sarà destinato ad uso scolastico, ad eccezione dei locali ex parlatorio al piano primo destinati ad ospitare gli uffici amministrativi del VI settore "Servizi alla persona", come indicato nell'allegata planimetria (Allegato b). Qualsiasi variazione di destinazione rispetto a quella suindicata che dovesse rendersi necessaria sarà preventivamente comunicata dal Conduttore al Locatore.

Art. 3 CONSEGNA

L'immobile, in ragione della consegna effettuata a suo tempo a seguito del Contratto di Comodato scaduto il 6.10.2018, è già nel possesso del Conduttore, che lo accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti.

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevato il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Le responsabilità, circa le parti esterne e la manutenzione dell'immobile restano, comunque, a carico del Locatore.

Il Conduttore si impegna a estendere la polizza fabbricati di cui è già contraente anche all'immobile oggetto del presente contratto (parte locata).

Art. 4 DURATA e DECORRENZA

Data la natura transitoria dell'utilizzo dell'immobile locato, subordinato alla ricostruzione post- sisma del nuovo polo scolastico, le parti convengono, ai sensi del comma 5 dell'art. 27 della l.n. 392/78, la **durata** della locazione in **anni 6 (SEI)** e, considerato che il Comune ha seguitato ad utilizzare e godere del bene senza soluzione di continuità anche dopo la scadenza del predetto contratto di comodato, avvenuta in data 05/10/2018, si attribuisce al presente contratto **efficacia retroattiva con decorrenza 06/10/2018**.

Il conduttore si assume l'obbligo di non poter risolvere il contratto prima che siano trascorsi 4 anni di locazione.

Il Monastero della Visitazione di Santa Maria, con la stipula del presente atto, si dichiara soddisfatto e nulla ha a pretendere, a qualsiasi titolo, azione o ragione in merito a quanto stabilito nel contratto di comodato rep. n. 2657 del 06.10.2016.

Il Comune di Treia, con la stipula del presente atto, si dichiara soddisfatto e nulla ha a pretendere circa compensi, rimborsi per i lavori di manutenzione straordinaria e messa a norma impianti eseguiti sull'immobile in oggetto.

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, ai sensi dell'art. 27 comma della Legge 392/1978 ultimo capoverso, qualora ricorrano gravi motivi, ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC (posta elettronica certificata) .

Alla scadenza stabilita al 05/10/2024, il presente contratto potrà essere rinnovato in forma scritta per un periodo non superiore ad anni sei. E' vietato al conduttore, in quanto Pubblica Amministrazione, il rinnovo tacito di un contratto.

Art. 5 CANONE di LOCAZIONE

Il canone annuo pattuito è pari ad € **45.000,00** (quarantacinquemilaeuro) per la prima annualità, da adeguare per le successive annualità, secondo l'indice ISTAT di legge, da versare **in rate annuali anticipate**, di cui la prima entro trenta giorni dal giorno della stipula del contratto di locazione e le successive entro il 01 ottobre di ogni anno.

Il canone di locazione verrà ridefinito nel caso di locazione di ulteriori parti dell'edificio per le esigenze di cui all'ultimo paragrafo dell'art. 1.

Il mancato pagamento degli importi, oltre i 30 giorni di ritardo, determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

Art. 6 RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Alla scadenza, ovvero in caso di recesso anticipato, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Locatore nella persona di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del Locatore.

Il Conduttore, alla scadenza del contratto, si riserva il diritto di rimuovere le attrezzature ed impianti realizzati a proprie cure e spese senza che il locatore possa pretendere indennità od indennizzi di sorta.

Dell'avvenuta riconsegna dell'immobile si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti, previo sopralluogo congiunto. In tale fase si dovrà tenere conto dello stato dell'immobile antecedente al comodato, dal momento che il Comune ha eseguito a proprie spese i lavori di ristrutturazione e messa a norma dei locali.

Art. 7 MANUTENZIONE IMMOBILE ED OBBLIGHI DELLE PARTI

La **manutenzione ordinaria** dell'immobile è a carico del Conduttore il quale è obbligato a mantenerlo in ordine ed in buono stato di manutenzione.

Per quanto riguarda gli interventi di **manutenzione straordinaria**, qualunque trasformazione, modifica, intervento edilizio anche di carattere provvisorio, ivi compresi impianti di ogni genere, che si dovessero rendere necessari al conduttore per il corretto e funzionale utilizzo dei locali, dovranno essere previamente autorizzati per iscritto dal Locatore e le relative spese saranno ad esclusivo **carico del conduttore**.

Sono, invece, **a carico del locatore** le spese per eventuali, ulteriori interventi di **manutenzione straordinaria occorrenti all'immobile non direttamente correlati alle attività del conduttore**.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni di legge.

Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi e di ogni altra norma vigente.

Il Locatore si riserva la facoltà di controllo, a mezzo incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione dell'area locata, con diritto di accesso ed ispezione della stessa, dietro preventiva richiesta al Responsabile del Servizio Sisma.

Il Conduttore ha l'obbligo di acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti, le certificazioni, i titoli amministrativi, le autorizzazioni, comprese quelle sanitarie, che siano necessarie per attivare e mantenere la gestione dei locali.

Il Conduttore dovrà mantenere a proprio nome tutti i contratti per le utenze già attivati con il contratto di comodato.

Il Conduttore dovrà rispettare le disposizioni legislative e regolamentari per la sicurezza e l'igiene del lavoro, compreso quelle per gli eventuali dipendenti e sopportarne eventuali spese di adeguamento alla normativa.

Il Comune si impegna a comunicare alla proprietà, a seguito di visite periodiche effettuate in contraddittorio da un tecnico comunale e da un tecnico della proprietà, eventuali problematiche e/o malfunzionamenti che si presentassero in ogni parte del Monastero.

Art. 8 SUBLOCAZIONE O CESSIONE DI CONTRATTO A TERZI

Non è ammessa la sublocazione od la cessione del contratto a terzi. La sublocazione, anche parziale, dell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta da parte del Locatore è da considerarsi grave inadempimento contrattuale e comporterà la risoluzione in danno del contratto.

Art 9. CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c. il locatore potrà dichiarare il presente contratto risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- violazione della destinazione d'uso del presente contratto;
- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto dall'art. 8 del presente contratto;
- ritardo di oltre 120 gg nel pagamento della rata annuale di canone.

Art. 10 CONTROLLI

Il Locatore potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso al Conduttore in forma scritta, almeno 10 giorni prima della visita, salvo casi di motivata urgenza;.....

Art. 11 SPESE DI CONTRATTO

Le spese per la registrazione del contratto sono divise in parti uguali tra il Locatore e il Conduttore;.....
...

Art. 12 MODIFICAZIONI AL CONTRATTO

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta;.....

Art. 13 ELEZIONE DI DOMICILIO

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso Comune di Treia sede provvisoria in Corso Italia Libera n.16.

Art. 14 FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di Macerata.

Art. 15 RINVIO

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:
- a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici nonché alla normativa speciale per la gestione dell'emergenza sisma Centro Italia 2016.

Art. 16 ALLEGATI

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti allegati:
a) Deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri della Giunta n. ___ del ___/___/___
b) Planimetria catastale dell'immobile con individuazione delle porzioni oggetto del presente contratto

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore	Il Conduttore Comune di Treia
--------------------	--

Il Conduttore dichiara che il presente contratto è frutto di trattativa e che è stato congiuntamente determinato dalle parti, e comunque dichiara di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni del presente contratto di locazione ed in particolare quanto stabilito dagli artt.: 2 Destinazione, 3 Consegna, 4 Durata, 5 Canone, 6 Riconsegna dell'immobile, 7 Manutenzione ed Obblighi del Conduttore, 8 Sublocazione o cessione di contratto a terzi, 9 Cause di risoluzione del contratto, 10 Controlli, 11 Spese di contratto, 12 Modificazioni al contratto, 13 Elezione di domicilio, 14 Foro competente.

Il Locatore	Il Conduttore Comune di Treia
--------------------	--

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Commissario Straordinario
F.to Dott. ANGIERI SALVATORE

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa SECONDARI ALESSANDRA

PARERI DI CUI AGLI ARTT. 49, C. 1, E 147-BIS, C. 1, D.LGS. N. 267/2000

In merito alla REGOLARITA' TECNICA esprime, per quanto di competenza, parere Favorevole

Treia, 25-02-2019

Il Responsabile del Servizio
F.to Ing. BRACHETTI DAVID

In merito alla REGOLARITA' CONTABILE esprime, per quanto di competenza, parere:
Favorevole

Treia, 25-02-2019

Il Responsabile di Ragioneria
F.to Rag. ORAZI ELISABETTA

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune dal 06-03-2019 al 21-03-2019 (articolo 32, comma 1, della legge 18/06/2009, n. 69);

Treia, 06-03-2019

Il Responsabile del I Settore
F.to Dott.ssa PALMIERI LILIANA

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Treia, 06-03-2019

Il Segretario Comunale
Dott.ssa SECONDARI ALESSANDRA

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____:

- in quanto dichiarata immediatamente eseguibile (articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000);
- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (articolo 134, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000);
- decorsi 15 giorni dalla pubblicazione (articolo 9 dello statuto comunale).

Treia, _____

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa SECONDARI ALESSANDRA

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Treia, _____

Il Segretario Comunale
Dott.ssa SECONDARI ALESSANDRA

Assegnata al Settore:

1	2	3	4	5	Segr.
---	---	---	---	---	-------