



Comune di Bozzolo

46012 Piazza Europa, 1 – Cod. Fisc. e P. IVA 00185780202
Tel. 03769108 – Fax 037691105; P.E.C. comune.bozzolo@pec.regione.lombardia.it

GARA APERTA PER LA LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE O PROFESSIONALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CENSITA AL FG. 8 MAPP. 472 SUB. 307 SITA IN BOZZOLO VIA BINI 4 - Ex Bozzetti

Il Comune di Bozzolo, in esecuzione della deliberazione di G.C. n. 34 del 06/03/2020, ai sensi dell'art. 3 della Legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato, approvata con R.D. 18.11.1923 n. 2440 e degli articoli 63 e seguenti del relativo Regolamento approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827

RENDE NOTO

Che per il giorno Venerdì 10 Aprile 2020 ore 12,00 in area SINTEL di Regione Lombardia si procederà a gara aperta con offerta segreta in aumento, ed aggiudicazione in favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio più elevato, per la locazione dell'unità immobiliare censita al fg. 8 mapp. 472 sub.307 sita in Bozzolo via Bini 4 evidenziata nell'allegata planimetria e qui di seguito descritto:

Immobile: Unità immobiliare accessibile da via Bini 4, costituita da piano terra e piano primo, con una superficie utile calpestabile al piano terra di circa mq. 320 (dotato di n. 5 bagni) e di mq. 286 al piano superiore (servito da n. 2 bagni) servito da vano ascensore e vano scale. (Allegato A)

La locazione **riguarda**, quale area pertinenziale, la sola area cortilizia evidenziata in giallo nell'allegata planimetria, (allegato B) quale parcheggio privato interno; la locazione, al contrario, non riguarda il primo cortile adiacente all'ingresso di via Bini, sul quale prospettano sia il Teatrino Comunale sia la Farmacia Comunale; tale area cortiva resta nella piena disponibilità del Comune.

LA PORZIONE DI IMMOBILE MESSA IN LOCAZIONE NON È FRAZIONABILE.

Procedimento: gara aperta, con il metodo di cui all'art. 73 lettera c) e 76 escluso ultimo comma del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato (R.D. N. 827/1924) con offerta segreta in aumento, ed aggiudicazione in favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio più elevato.

La concessione verrà fatta anche in presenza di una sola offerta valida.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere alla concessione in locazione dell'immobile oggetto di gara qualora sopravvenute esigenze dovessero rendere opportuno un diverso uso dello stesso.

STATO ATTUALE DEI LOCALI: i locali saranno consegnati nello stato evidenziato nella planimetria allegata. (Allegato A)

DESTINAZIONI DEI LOCALI AMMESSE: la destinazione d'uso dei locali dovrà essere compatibile con la residenza.

Saranno pertanto possibili esclusivamente le seguenti destinazioni:

- ⇒ *uffici pubblici,*
- ⇒ *commercio di vicinato,*
- ⇒ *artigianato di servizio o attività assimilabili con immissioni acustiche rispettose dei limiti previsti per la zona A,*
- ⇒ *uffici o studi professionali privati,*
- ⇒ *sedi di associazione in genere;*
- ⇒ *attività formative e/o ginnico-sportive con immissioni acustiche rispettose dei limiti previsti per la zona A;*
- ⇒ *attività turistiche ed alberghiere compatibili con la destinazione funzionale degli edifici esistenti interessati e a condizione dell'esistenza delle quantità minime di standard richiesti dalla specifica destinazione;*
- ⇒ *Studi medici specialistici e servizi correlati.*

Ogni intervento edilizio necessario e funzionale alla specifica destinazione d'uso, se autorizzato ai sensi di legge, è completamente a carico dell'aggiudicatario.

CARATTERISTICA DELLA STRUTTURA: portata del solaio Kg. 300/mq..

BASE D'ASTA: canone mensile Euro 3.500 (tremilacinquecento/00) con offerta segreta in aumento secondo scaglioni di €. 500,00 (cinquecento) cadauno;

OFFERTE AMMESSE: esclusivamente in aumento secondo multipli di €. 500,00 (cinquecento/00) ciascuno.

OFFERTE NON AMMESSE: **non sono ammesse offerte alla pari** o che non siano in aumento secondo multipli da €. 500,00 (cinquecento/00) ciascuno. Non saranno altresì ammesse le offerte condizionate o che non rechino la sottoscrizione dell'offerente.

DURATA DELLA LOCAZIONE: La locazione dell'immobile in trattazione avrà la durata di anni sei a decorrere dalla data di consegna dei locali, con rinnovo per uguale periodo come per legge.

CANONE: Il canone di locazione dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate da corrispondere entro il quinto giorno del mese antecedente al trimestre (esempio: entro il 5 dicembre per il trimestre gennaio-febbraio-marzo). Trascorso un anno dall'inizio della locazione, il canone offerto in sede di gara verrà aggiornato, in forma automatica, il primo Giugno di ciascun anno secondo le variazioni ISTAT intervenute nell'anno immediatamente trascorso (dal 1 febbraio dell'anno precedente al 31 gennaio dell'anno nel quale avviene l'aggiornamento), ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/78. Perdurante la locazione, l'aggiornamento del canone troverà automatica applicazione, senza che debbano intervenire richieste formali del locatore.

SUBLOCAZIONE: non è consentita;

GARANZIE: In deroga alla norma, la garanzia provvisoria è di € 25.200,00 (pari al 5% del canone complessivo posto a base d'asta moltiplicato per anni sei+sei); la garanzia definitiva dovrà corrispondere al 10% dell'importo contrattuale complessivo della locazione derivante dall'offerta economica presentata in sede di gara. Il concorrente, mediante la partecipazione alla gara accetta tutte le condizioni del bando ed in particolare quelle relative alla misura della garanzia provvisoria e definitiva del contratto.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: Premesso che nei locali posti in gara potranno essere esercitate SOLO LE SEGUENTI ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA RESIDENZA:

- *uffici pubblici,*
- *commercio di vicinato,*
- *artigianato di servizio o attività assimilabili con immissioni acustiche rispettose dei limiti previsti per la zona A,*
- *uffici o studi professionali privati,*
- *sedi di associazione in genere;*
- *attività formative e/o ginnico-sportive con immissioni acustiche rispettose dei limiti previsti per la zona A;*
- *attività turistiche ed alberghiere compatibili con la destinazione funzionale degli edifici esistenti interessati e a condizione dell'esistenza delle quantità minime di standard richiesti dalla specifica destinazione),*
- *Studi medici specialistici e servizi correlati.*

Per l'aggiudicazione, la Commissione di Gara terrà conto di due distinte valutazioni: una di ordine economico, l'altra concernente l'attività che il conduttore andrà a svolgere nei locali.

A) PUNTEGGIO PER L'OFFERTA ECONOMICA: max punti 8 (otto)

Ad ogni multiplo di €. 500,00 offerto in aumento sul canone mensile base d'asta, sarà riconosciuto il punteggio di punti 1,00 (uno) fino ad un **massimo di punti 8 (otto).**

B) PUNTEGGIO PER L'ATTIVITA' CHE SARA' SVOLTA NEI LOCALI: max punti 5 (cinque) così ripartiti :

1) PUNTEGGIO PER GLI INSEDIAMENTI DI NUOVO SERVIZIO O DI MIGLIORAMENTO DEL SERVIZIO APPENA TERMINATO: l'insediamento, nei locali in locazione, di attività che rappresentino UN NUOVO servizio o MIGLIORAMENTO del servizio appena terminato alla comunità bozzolese comporterà l'assegnazione di punti **5 (cinque)**. Per nuovo servizio si intende:

⇒ un servizio che, IN ASSOLUTO, non risulta fruibile sul territorio comunale alla data pubblicazione del presente bando oppure,

⇒ un servizio già esistente ma che, per le nuove modalità e la maggiore quantità che il conduttore andrà ad attivare possa rappresentare " un nuovo servizio per la collettività"; tutto ciò dovrà essere dettagliatamente evidenziato dal concorrente nella relazione illustrativa DA PORRE A CORREDO DELL'OFFERTA;

2) PUNTEGGIO PER COLLEGAMENTO DELL'ATTIVITA' DA SVOLGERE NEI LOCALI COMUNALI CON LA FUNZIONE " DI RILEVANZA SOCIALE" DEL

COMPLESSO IMMOBILIARE "BOZZETTI" : al fine di valorizzare e mantenere viva nella memoria la funzione " di rilevanza sociale" dell'immobile "Bozzetti", alle attività riconducibili alla funzione sociale e/o assistenziale, la Commissione di Gara potrà assegnare un punteggio aggiuntivo fino a **max punti 4 (quattro)** secondo i seguenti criteri:

1. FASCE SOCIALI DELL'UTENZA: solo alcune: punti 1,0
tutte: punti 2,0
2. FASCE D'ETA' DELL'UTENZA: solo alcune: punti 1,0
indifferenziata punti 2,0
3. VALUTAZIONI SULLA RILEVANZA SOCIALE/ASSISTENZIALE DELL'ATTIVITA' CHE VERRA' SVOLTA: fino a punti 1 (uno) a discrezione della Commissione

L'eventuale rilevanza sociale e/o assistenziale dell'attività da svolgere, nonché precisazioni in ordine alle fasce sociali dell'utenza e le fasce d'età dell'utenza dovranno essere dettagliatamente evidenziate dal concorrente in apposita relazione illustrativa DA PORRE A CORREDO DELL'OFFERTA;

SOPRALLUOGO: Il concorrente è tenuto ad effettuare sopralluogo per la presa visione dell'immobile oggetto di gara in modo da assicurare la presa di conoscenza dell'effettivo stato dei luoghi. Il sopralluogo potrà essere effettuato successivamente al 03/04/2020 previo contatto telefonico con il Responsabile del Procedimento. Questi comunicherà con preavviso di 24 ore la data e l'orario in cui il sopralluogo potrà essere effettuato.

CONTRATTO: L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di locazione , entro 30 giorni dalla comunicazione inviata via PEC a pena di decadenza . La relativa imposta di bollo e quietanze sono a carico del conduttore. L'imposta di registro compete alle parti come per Legge.

SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA: Saranno ammessi a partecipare alla gara i soggetti, persone fisiche, persone giuridiche e R.T.I., aventi i requisiti soggettivi previsti dalla legge per contrarre con la Pubblica Amministrazione.

ADEMPIMENTI DELL'AGGIUDICATARIO:

1. entro 35 (trentacinque) giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà presentare, a pena di decadenza, polizza fidejussoria pari al 10% dell'importo del canone di locazione complessivo (relativo ai sei anni locatizi + sei) offerto in sede di gara quale garanzia per il perfetto e pieno adempimento di quanto offerto e dichiarato in sede di gara. Detta cauzione garantirà altresì il pieno e perfetto adempimento del contratto di locazione allorchè stipulato.
2. entro 30 giorni dalla comunicazione inviata via PEC a pena di decadenza, l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere il contratto di locazione (il cui fac-simile è evidenziato in calce al presente bando).

FORMALITA' I soggetti che intendono partecipare alla presente gara dovranno far pervenire, esclusivamente in ARIA SINTEL, **A PENA DI ESCLUSIONE**, entro e non oltre le ore 12,00 del 10/04/2020 tutta la documentazione prevista dal presente bando.

In sede di gara, solo in presenza di offerte identiche si farà luogo, seduta stante, a gara di migliororia.

A) PLICO DOCUMENTI

In ARIA SINTEL il concorrente dovrà produrre:

- 1) CAUZIONE PROVVISORIA di Euro 25.200,00 (venticinquemiladuecento/00) pari al 5% del canone complessivo posto a base d'asta (anni 6+6) costituita mediante polizza fideiussoria a favore del Comune di Bozzolo. In caso di mancata aggiudicazione si farà luogo alla restituzione della cauzione provvisoria. La cauzione definitiva da corrispondere mediante polizza fidejussoria al momento della stipula del contratto di locazione, è pari al 10% del canone complessivo offerto per i sei anni + sei di locazione. La sanzione prevista per il caso di recesso dell'aggiudicatario nel periodo intercorrente dalla data di aggiudicazione alla data prevista per la stipula del contratto, è la perdita della cauzione provvisoria. Detta cauzione garantisce il perfetto adempimento degli impegni assunti in sede di gara dal concorrente e degli obblighi contrattuali assunti dal conduttore. Le polizze fideiussorie provvisoria e definitiva dovranno contenere l'esplicita clausola della esclusione della preventiva escussione del debitore principale.
- 2) DICHIARAZIONE, consistente in file PDF firmato digitalmente, resa ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 N. 445, datata e sottoscritta dallo stesso soggetto che ha espresso l'offerta, con la quale attesti:
 - a) di essersi recato sul posto ove si trova lo stabile oggetto della locazione, di aver preso conoscenza delle condizioni attuali dei locali, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione del canone e delle condizioni contrattuali;
 - b) di aver visitato i locali oggetto della locazione e di aver ritenuto che l'edificio è idoneo all'uso a cui intende destinarlo;
 - c) di conoscere ed accettare integralmente, senza riserva alcuna, tutte le condizioni cui è soggetta la locazione di cui al bando di gara, compreso lo schema di contratto qui allegato;
 - d) di impegnarsi ad osservare ed applicare integralmente tutte le norme del D.Lvo 81/2008 e le altre norme di sicurezza;
 - e) di essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalle vigenti disposizioni di legge per contrarre con la pubblica amministrazione.
 - f) di impegnarsi a realizzare a proprie spese tutti i lavori necessari all'adattamento dei locali all'attività da esercitarsi, compresi eventuali adattamenti per i servizi igienici, previa:
 - autorizzazione da richiedere al Comune,
 - attivazione di specifica pratica edilizia ,
 - impegno a produrre la certificazione di idoneità degli impianti aggiuntivi e/o degli adattamenti realizzati
 - impegno a sostenere tutte le manutenzioni/verifiche periodiche necessarie al funzionamento degli impianti esistenti e realizzati;
 - impegno a non pretendere alcunchè per l'aumento di valore attribuito all'immobile con le eventuali modifiche introdotte;

- impegno a risarcire il Comune di Bozzolo per eventuali danni arrecati nel corso della locazione;
- impegno ad effettuare nei tempi e con le scadenze previste dalle norme vigenti, le verifiche sugli impianti funzionali all'unità immobiliare in locazione e di consegnare entro i successivi 30 giorni copia delle relative attestazioni di verifica al Comune di Bozzolo, Ufficio Protocollo;

-

g) PER LE PERSONE FISICHE:

- ⇒ che nel Certificato generale del casellario giudiziale risulta iscritto quanto segue: (precisare)
- ⇒ (trattandosi di ditte individuali): di essere iscritto alla Camera di Commercio di al numero ... a far data dal per l'attività di
- ⇒ (trattandosi di ditte individuali): che non sono iniziate a suo carico, nell'ultimo quinquennio, procedure fallimentari, di concordato, di amministrazione controllata, e liquidazione;

h) PER LE SOCIETA' COMMERCIALI, LE COOPERATIVE E LORO CONSORZI GIA' COSTITUITI O RAGGRUPPAMENTI TEMPORANEI DI IMPRESA:

- che nel CERTIFICATO GENERALE DEL CASELLARIO GIUDIZIALE di tutti i soci, se trattasi di società in nome collettivo, di tutti gli accomandatari, se trattasi di società in accomandita semplice, di tutti gli amministratori muniti di legale rappresentanza per ogni altro tipo di società, risulta iscritto: (precisare il nominativo di ciascuno e quanto risulta nel casellario

- a) che la società è nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non essendo state iniziate nè essendo in corso a suo carico, nell'ultimo quinquennio, procedure fallimentari, di concordato, di amministrazione controllata, e liquidazione;
- b) che la società è essere iscritto alla Camera di Commercio di al numero ... a far data dal per l'attività di; (nel caso di Cooperative: che la Cooperativa è iscritta nel registro prefettizio di al n..... a far data dal; nel caso di Cooperative Sociali: che la Cooperativa è iscritta all'Albo regionale delle Cooperative Sociali della regine al n..... a far data dal.....; per i Consorzi di Cooperative: che il Consorzio è iscritto nello Schedario Generale della Cooperazione presso il Ministero del Lavoro e Previdenza Sociale n. a far data dal);
- c) le generalità e l'indicazione degli amministratori in carica, muniti di poteri di rappresentanza. Nel caso di società in accomandita semplice, inoltre, dovranno essere indicati tutti gli accomandatari e, nel caso di società in nome collettivo, tutti i componenti.

AVVERTENZE: L'IRREGOLARITÀ O L'INCOMPLETEZZA DELLA DICHIARAZIONE COMPORTERÀ L'ESCLUSIONE DALLA GARA.

- 3) DICHIARAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE che il concorrente ha visitato i locali messi in gara;
- 4) FILE PDF DEL BANDO DI GARA SOTTOSCRITTO CON FIRMA DIGITALE "PER ACCETTAZIONE" .

B) DICHIARAZIONE SULL'ATTIVITA' DA ESERCITARE NELL'IMMOBILE DA LOCARE

La dichiarazione, consistente in file PDF firmato digitalmente, dovrà contenere:

- 1) LA DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'ATTIVITA' CHE IL CONCORRENTE INTENDERÀ SVOLGERE, evidenziando se essa rappresenta un
 - a. NUOVO SERVIZIO PER LA COLLETTIVITA' oppure se essa, per nuove modalità e/o aumentate quantità di erogazione, FACILITERÀ SENSIBILMENTE I CITTADINI NELLA FRUIZIONE DI UN SERVIZIO PRECEDENTEMENTE ESISTENTE.;
 - b. UNA ATTIVITÀ RICOLLEGABILE CON LA FUNZIONE STORICA " DI RILEVANZA SOCIALE" DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "BOZZETTI".Il concorrente potrà altresì relazionare sulle fasce sociali dell'utenza e sulle fasce d'età dell'utenza al fine di conseguire il relativo punteggio.
- 2) Atto unilaterale di impegno, mediante il quale il concorrente dichiara:
 - a. **L'attività specifica che andrà ad esercitare nell'immobile in trattazione;**
 - b. Che l'attività che andrà ad esercitare, rientrando nell'ambito socio-assistenziale è ricollegabile con la funzione storica " di rilevanza sociale" del complesso immobiliare "Bozzetti",

AVVERTENZA: in assenza di relazione illustrativa dettagliata (punto 1) e della dichiarazione di cui al punto 2 lettera b) la Commissione non assegnerà il punteggio previsto per le due fattispecie .

LA MANCANZA DELLA DICHIARAZIONE RICHIESTA DAL PUNTO 2 LETTERA A, COMPORTA L'ESCLUSIONE DALLA GARA.

C) OFFERTA :

L'offerta consiste nella dichiarazione, mediante file PDF firmato digitalmente dal legale rappresentante della società, del titolare della ditta, della R.T.I. o dalla persona fisica, secondo il fac-simile allegato indicante, IN CIFRE E IN LETTERE, il numero dei multipli di € 500,00 in aumento sul canone mensile posto a base di gara. In caso di discordanza fra il numero indicato in cifre e quello indicato in lettere verrà presa in considerazione quella più favorevole all'Amministrazione.

SARANNO AMMESSE ESCLUSIVAMENTE LE OFFERTE IN AUMENTO.

Verranno escluse le offerte mancanti di dati richiesti.

Resta chiarito ed inteso che:

Le dichiarazioni mendaci, che eventualmente fossero accertate dall'Amministrazione anche dopo la gara, oltre alle altre conseguenze di legge, comporteranno la revoca dell'aggiudicazione, l'incameramento della cauzione provvisoria e l'affidamento automatico al concorrente che segue nella graduatoria.

L'incompletezza, l'irregolarità o la mancanza anche parziale della documentazione prescritta dal presente bando di gara comporta l'esclusione dell'offerta.

NON SARANNO AMMESSE OFFERTE IN RIBASSO, CONDIZIONATE, OVVERO ESPRESSE IN MODO INDETERMINATO.

In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione; sia il prezzo espresso in cifre che quello espresso in lettere dovranno comunque essere inequivoci e perfettamente leggibili, pena l'esclusione.

La concessione in locazione verrà aggiudicata anche nel caso in cui vi sia un solo concorrente a condizione che l'offerta risulti valida.

L'aggiudicazione verrà effettuata in favore del soggetto che avrà acquisito il punteggio maggiore.

In caso di offerte comportanti uguale punteggio si provvederà all'aggiudicazione a norma dell'art. 77 del R.D. 23.05.1924 n. 827, al miglioramento d'offerta.

L'Amministrazione si riserva di non procedere alla locazione dell'immobile oggetto di gara qualora sopravvenute esigenze dovessero suggerire un diverso uso dello stesso.

Nel caso di aggiudicazione a favore di persona fisica, quest'ultima, al momento della stipula del contratto, dovrà essere munita di regolare numero di partita IVA per l'attività che intende esercitare nell'immobile oggetto della locazione.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione del contratto sono a carico dell'aggiudicatario.

Per ulteriori informazioni, gli interessati possono formulare quesiti sulla piattaforma ARIA SINTEL fino al sesto giorno antecedente alla scadenza utile per la partecipazione alla gara.

Ai sensi dell'art. 8 della Legge 241/90 si informa che il responsabile del procedimento in oggetto è la Sig.ra Ferretti Luisa; responsabile del servizio è il Segretario Comunale Gorini d.ssa Luisa.

Bozzolo, 13 Marzo 2020

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Luisa Gorini

Documento firmato digitalmente

Fac-simile

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

CON LA PRESENTE SCRITTURA, premesso che con procedura ad evidenza pubblica il Comune di Bozzolo ha individuato il conduttore per l'ala nord dell'immobile di Via Bini normalmente conosciuto come ex asilo Bozzetti; che il bando di gara ha normato le condizioni per la locazione di tale porzione di immobile;

Il sig. _____ nato a _____ il
_____ residente in _____
_____ Codice _____ Fiscale:
_____ in appresso detto locatore,

LOCA

a _____
residente in _____ Cod. Fisc. o P. I.:
_____ in appresso detto conduttore che accetta ad uso
di _____ l'unità immobiliare sita in Bozzolo,
accessibile da Via Bini, costituente l'ala nord del complesso normalmente conosciuto
come "Ex Asilo Bozzetti", avente le seguenti caratteristiche: piano terra di mq.320
circa di superficie utile calpestabile dotato di cinque servizi igienici e mq. 286 circa di
superficie utile calpestabile al piano primo, dotato di due servizi igienici da destinare a
sede di _____

- 1) **DURATA** - La locazione avrà la durata di sei anni decorrenti dal _____ al _____ rinnovabile per ulteriori anni sei a norma di legge.
- 2) **DISDETTA** Dopo il primo rinnovo, se non perviene disdetta entro 12 mesi dalla scadenza, con lettera raccomandata, il contratto si intenderà prorogato dello stesso periodo ai sensi dell'art. 28 legge 392/78.
- 3) **CANONE** - Il canone di locazione, definito in sede di gara, dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate da corrispondere entro il quinto giorno del mese antecedente al trimestre (esempio: entro il 5 dicembre per il trimestre gennaio-febbraio-marzo).
- 4) **AGGIORNAMENTO** - Trascorso un anno dall'inizio della locazione, il canone offerto in sede di gara verrà aggiornato, in forma automatica, il primo Giugno di ciascun anno secondo le variazioni ISTAT intervenute nell'anno immediatamente trascorso (dal 1 febbraio dell'anno precedente al 31 gennaio dell'anno nel quale avviene l'aggiornamento), ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/78. Perdurante la locazione, l'aggiornamento del canone troverà automatica applicazione, senza che intervengano richieste formali del locatore.
- 5) **ONERI ACCESSORI** - Le parti pattuiscono che sono a carico del conduttore tutte le spese stabilite dall'art. 9 legge 392/78 nonchè ogni spesa concernente l'attivazione e successiva disattivazione delle utenze ed espressamente le spese da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari.
- 6) **STATO LOCATIVO** - Il conduttore riconosce di ricevere in consegna l'immobile secondo quanto previsto dal bando di gara, come visto e piaciuto, e si impegna a restituirlo in buono stato al termine della locazione. Rimangono a carico del conduttore tutte le opere di ordinaria manutenzione come per legge definite nonchè tutte quelle necessarie per l'esercizio dell'attività che vi verrà svolta. Tali opere dovranno essere preventivamente autorizzate dal locatore e dovranno essere rimosse al termine della locazione fatta salva la facoltà del locatore di acquisirle gratuitamente.

Entro il 31 Marzo di ogni anno, il conduttore è tenuto a consegnare al locatore – Ufficio di Protocollo – copia della documentazione relativa all'avvenuta manutenzione/verifica, relativo all'anno precedente, della centrale termica, impianto di raffrescamento, funzionamento ascensore, manutenzione estintori e porte REI.

7) **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE** - Sono vietati la sublocazione sia parziale che totale e il comodato. La cessione del contratto, fatti salvi i casi previsti dalla legge, può essere attuata se ed in quanto autorizzata dal locatore. E' inoltre vietato il mutamento di destinazione d'uso essendo vincolante l'esercizio dell'attività dichiarata in sede di gara. Ai fini di quanto previsto negli articoli 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/78, il Conduttore dichiara che l'immobile sarà utilizzato per attività che comporta/non comporta contatti diretti con il pubblico.

8) **MANCATO PAGAMENTO** - Le parti pattuiscono che il mancato pagamento del canone oltre il termine contrattualmente previsto e oltre il termine assegnato dal locatore in sede di diffida, costituisce motivo di risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1457 C.C. con la conseguente risoluzione ope legis del contratto senza preclusione per l'applicazione degli interessi moratori ed il risarcimento del danno.

9) **CAUZIONE** - A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del presente contratto, il conduttore versa al locatore la cauzione definitiva stabilita nel bando di gara; le parti convengono e accettano che la cauzione sia infruttifera e che sarà restituita, al netto di eventuali spese per riparazioni di danni, al termine della locazione.

10) **INTEGRAZIONE DEL CANONE** - Nei casi previsti dall'art. 23 L.392/78 il locatore potrà richiedere l'integrazione del canone in corso con un aumento pari all'interesse legale sulla spesa sostenuta dall'ultimazione delle opere.

11) **RIPARAZIONI** - Tutte le riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 C. C. sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo con diritto di rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute. Il conduttore non può senza il consenso scritto del locatore eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione di impianti di alcun genere e sarà responsabile verso il locatore e verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti. Le migliorie o innovazioni ancorché autorizzate non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore e si intenderanno acquisite alla proprietà fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in pristino a fine locazione.

12) **VISITE** - Il locatore potrà visitare o far visitare l'immobile durante la locazione previo avviso al conduttore dalle ore 09,00 alle ore 19,00 dei giorni feriali.

13) **RECESSO** - Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto con obbligo di comunicazione scritta con lettera A.R. o a mezzo PEC da inviarsi al locatore almeno diciotto mesi prima della data di rilascio dei locali. In tal caso, sino al rilascio dei locali, il conduttore corrisponderà, e con la firma del presente atto assume in merito precisa obbligazione, il canone, le spese accessorie qualora dovute, nonché l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto.

14) **REGISTRAZIONE E BOLLI** - Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

15) **USO CONVENUTO** -.L'eventuale inidoneità del locale all'uso convenuto per mancanza di requisiti prescritti dalla pubblica autorità, non obbliga il locatore a porvi rimedio con modificazioni e trasformazioni dell'immobile locato.

16) **RESPONSABILITA'** - Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli per fatto e colpa dei suoi dipendenti o suoi aventi causa. A tal fine si obbliga ad attivare apposita polizza assicurativa per responsabilità civile. Il Conduttore è a conoscenza del fatto che la locazione non riguarda l'area cortilizia alberata immediatamente successiva all'accesso da Via Bini essendo essa funzionale anche ad altre attività aventi sede nell'immobile "Ex Asilo Bozzetti". Pertanto è consapevole di non aver l'uso esclusivo nè del predetto cortile nè dell'accesso da Via Bini. Si obbliga conseguentemente ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti e fruitori tali disposizioni. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

17) **ALTRI ACCORDI** - Sono integralmente richiamate ed applicate tutte le condizioni previste dal bando di gara indetto dal Comune di Bozzolo con deliberazione _____ per la locazione dell'immobile fatto oggetto del presente contratto.

Le clausole della presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili (legge 392/78 e Codice Civile).

Tutte le clausole del presente contratto sono essenziali e la loro inosservanza determinerà la risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte inadempiente.

Per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale relativa al presente contratto il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

Ogni modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto.

Il locatore _____ **Il conduttore** _____

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. il conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli e di

approvarli specificatamente in particolare: artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17.

_____ lì _____ **Il conduttore** _____

Il garante (se previsto)