

**ALLEGATO 5 – SCHEMA DI CONTRATTO PER LA LOCAZIONE
DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN PIAZZA ROMA, 3 ED
ANNESSE LOCALI ACCESSORIE**

**COMUNE DI VERMEZZO CON ZELO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO**

SCRITTURA PRIVATA

L'anno duemilaventicinque il giorno _____ del mese di _____,
nella sede municipale del Comune di Vermezzo con Zelo

TRA

il Comune di Vermezzo con Zelo, con sede in Piazza Comunale n.4,
20071 Vermezzo con Zelo (MI), C.F. e P.IVA 10708190961,
rappresentato da _____, in qualità di _____, domiciliato per la carica presso la
sede dell'Ente, il quale interviene al presente atto in nome, per conto e
nell'esclusivo interesse dell'Ente che rappresenta, in esecuzione del
decreto/delibera _____, di seguito denominato "*Comune*" o
"*locatore*";

E

la ditta/società _____ con sede legale in _____, P.IVA
_____, rappresentata dal Sig./Sig.ra _____, in qualità di
_____, di seguito denominata "*Locatario*";

PREMESSO CHE:

- il Comune di Vermezzo con Zelo è proprietario dell'immobile
sito in Piazza Roma n. 3;

- con Delibera di Giunta Comunale n. 41 del 20/05/2025 è stata autorizzata la locazione dell'immobile mediante procedura ad evidenza pubblica, esperendo la procedura di scelta del contraente e di aggiudicazione attraverso procedura aperta con il sistema delle offerte segrete, con aggiudicazione alla migliore offerta corrispondente al maggior punteggio raggiunto, in conformità ai principi di imparzialità, trasparenza e concorrenza;
- con determinazione n. del ... è stata avviata la procedura *“Bando pubblico per la locazione dell'immobile comunale sito in Piazza Roma, 3 ed annesso locale accessorio”* e sono stati approvati i seguenti documenti: Avviso di *“Bando pubblico per la locazione dell'immobile comunale sito in Piazza Roma, 3 ed annesso locale accessorio”* - Domanda di partecipazione - dichiarazioni - fac-simile offerta tecnica e fac-simile offerta economica e Schema di contratto;
- al termine della pubblicazione del predetto Bando sono pervenute n. ... offerte;
- a seguito di valutazione delle offerte, con determinazione n. ... del è stato individuato l'operatore economico, aggiudicatario della procedura di gara pubblica (locatario), individuato secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con il quale sottoscrivere il presente contratto di

locazione dell'immobile sito in Piazza Roma, 3 e annesso locale accessorio;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Comune concede in locazione al Locatario, che dichiara di aver preso conoscenza e visione dell'immobile e di accettarlo nello stato di fatto in cui si trova, l'immobile comunale sito in Piazza Roma, 3 ed annesso locale accessorio "Allegato 1 - Planimetria", identificati catastalmente al catasto fabbricati come segue: Foglio 3 Mappale 21 Sub 704, locale attualmente Farmacia al PT oltre ai locali accessori al P1.

La locazione è concessa per lo svolgimento di attività ricadenti nel macro - settore "servizi alla persona", secondo quanto stabilito dal bando pubblico di gara.

I locali si concedono in locazione per il solo uso riscontrabile nel bando e nell'offerta tecnica presentata in sede di offerta.

ART. 2 - DURATA

La presente locazione ha una durata di 6 anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto, rinnovabili per ulteriori 6 anni.

Tale rinnovo potrà avvenire previa espressa richiesta del locatario ed a seguito di sua approvazione da parte del Comune.

È facoltà del locatore di revocare il presente contratto, con preavviso scritto di diciotto mesi, per ragioni di pubblica utilità.

ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione è pari a € _____ (_____/00).

Il canone sarà aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT (FOI), applicando il 75% della variazione accertata.

Il pagamento avverrà in due rate semestrali anticipate.

ART. 4 - OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Il Locatario si impegna, **come previsto nel bando pubblico di gara**, a:

- gestire l'attività nel rispetto delle norme urbanistiche, igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti;
- porre in essere tutti gli adempimenti necessari per il conseguimento delle autorizzazioni amministrative necessarie al legittimo esercizio dell'attività.
- stipula dei contratti di fornitura di energia elettrica, acqua potabile, telefono, eventuali altri impianti a servizio della struttura, alla denuncia e pagamento della TARI e degli altri tributi locali ed erariali;
- osservare le leggi in vigore in materia di sicurezza, condizioni di lavoro e di previdenza ed assistenza in favore dei lavoratori assunti per le finalità della presente locazione, nonché all'osservanza di ogni altra norma concernente la conduzione dell'immobile;
- utilizzare eventuale personale qualificato e regolarmente assunto e inquadrato secondo la normativa in vigore;
- non apportare alcuna variazione alla struttura, salvo preventiva autorizzazione scritta del Comune;

- in ogni caso non si potrà pretendere alcun indennizzo o rimborso per eventuali opere migliorative realizzate;
- alla scadenza del contratto riconsegnare la struttura in stato di funzionale impiego, e compatibilmente con il normale deterioramento derivante dal suo utilizzo, nelle condizioni di assegnazione. Eventuali migliorie apportate alla struttura restano di proprietà del Comune senza che l'affidatario abbia nulla a pretendere;
- denunciare al Comune eventuali possibili turbative che dovessero essere arrecate al bene oggetto di locazione da parte di terzi. Ove non vi provvedesse, il locatario, si renderebbe responsabile dei danni che il Comune potrebbe subire a causa della mancata e tempestiva denuncia.
- provvedere a proprio carico alla manutenzione ordinaria dell'immobile e delle aree di pertinenza. Più specificatamente si intendono manutenzioni ordinarie tutte le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture delle strutture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- farsi carico delle spese di gestione;
- mantenere aperta l'attività secondo gli orari stabiliti;
- non dare in sublocazione, in tutto o in parte la gestione della struttura in quanto ciò viene espressamente escluso, pena la risoluzione immediata del contratto;

- conformarsi a eventuali disposizioni dell'amministrazione comunale relative all'uso dell'immobile;
- rispettare tutti gli impegni assunti in sede di gara e quanto previsto nell'offerta tecnica;

Art. 5 - ESONERO DELLA RESPONSABILITA' E DIRITTO DI ACCESSO AI LOCALI

Il locatario dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto.

Sottoscrivendo il presente contratto il locatario esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il locatario si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del locatore. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

ART. 6 - OBBLIGO DI ASSICURAZIONE

Il Locatario si impegna a stipulare, a propria cura e spese, prima della stipula del contratto e per l'intera durata della locazione, una polizza assicurativa di congruo importo che garantisca adeguata copertura per:

- Responsabilità civile per danni a terzi derivanti dall'utilizzo dell'immobile;

- Danni ai beni mobili presenti all'interno dell'immobile, sia di proprietà del Locatario che del Locatore, se esistenti;
- Danni strutturali all'immobile, derivanti da incendio, esplosioni, eventi accidentali o altre cause;
- Rischio alluvione e calamità naturali, con copertura per eventuali danni all'immobile e ai beni mobili in esso contenuti.

La polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Comune prima della stipula del contratto, unitamente alla documentazione attestante la copertura contro il rischio di alluvione.

Il Locatario si impegna inoltre a mantenere la polizza attiva per l'intera durata del contratto e a fornire prova del rinnovo annuale su richiesta del Locatore o del Comune.

ART. 7 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune si impegna a:

- Consegnare l'immobile nello stato di fatto in cui si trova;
- Garantire il supporto per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'attività;
- Eseguire interventi di manutenzione straordinaria, se necessarie e sempre che non dovuta ad incuria e carenza di manutenzione ordinaria o mancanza di custodia e sorveglianza, ove non coperti dall'assicurazione di cui all'Art.6. Nel caso in cui l'immobile necessiti di riparazioni urgenti, non rientranti tra quelle poste a carico del locatario, lo stesso è tenuto ad avvisare tempestivamente il locatore e può, in caso di omissione del

locatore, eseguirle lui stesso, salvo il rimborso di cui all'art.1577 del C.C.

ART. 8 - RISOLUZIONE E DECADENZA

Il contratto potrà essere risolto dal Comune in caso di:

- Mancato pagamento del canone per oltre 90 giorni dalla scadenza;
- Gravi inadempimenti contrattuali;
- Utilizzo dell'immobile per finalità diverse da quelle previste.

ART.9 RECESSO DEL LOCATARIO

Il locatario ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno 6 mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'art. 27, Legge n. 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dal locatario (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

ART. 11 - CONTROLLI E VERIFICHE

Il Comune si riserva il diritto di effettuare verifiche periodiche sullo stato dell'immobile e il rispetto degli obblighi contrattuali.

ART. 12 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione e applicazione del presente contratto, le parti convengono di esperire un tentativo di conciliazione. In caso di mancato accordo, sarà competente il Foro di Pavia.

ART. 13 - REGISTRAZIONE E SPESE

Il presente contratto è soggetto a registrazione in caso d'uso, e nel caso le relative spese sono a carico del locatario.

ART. 14 - RINVIO

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente contratto, si fa riferimento al Codice Civile e alla normativa vigente in materia.

Art. 15 - Informativa privacy

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE si stabilisce quanto segue.

Titolare: Comune di Vermezzo con Zelo, Piazza Comunale, 4 - 20071 Vermezzo Con Zelo (MI).

Tel. 029440301, PEC: vermezzoconzelo@pec.it

Il Comune ha nominato il proprio Responsabile della protezione dei dati che si può contattare via mail a rpd@comune.vermezzoconzelo.mi.it

La richiesta ed il trattamento dei dati dell'aggiudicatario sono finalizzati allo svolgimento della procedura de quo.

Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria. La conseguenza di un eventuale rifiuto consiste nell'esclusione dalla procedura di gara e nell'impossibilità di eseguire validamente il contratto.

I soggetti o le categorie di soggetti cui possono essere comunicati i dati sono:

- il personale comunale implicato nel procedimento;

- ogni altro soggetto interessato ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- altre amministrazioni pubbliche per lo svolgimento dei controlli sulle dichiarazioni rese e per ogni altro controllo previsto dalla legislazione vigente.

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 196/2003, si informa che i dati forniti dai partecipanti saranno trattati dal Comune di Vermezzo con zelo esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura e per l'eventuale stipula del contratto.

Pubblicazione: I dati sono pubblicati nella sezione Amministrazione trasparente del sito del Comune per adempiere agli obblighi di legge in materia di trasparenza.

Conservazione dei dati: I dati relativi al rapporto contrattuale con il fornitore sono conservati per dieci anni in adempimento agli obblighi di legge.

Diritti dell'interessato: L'interessato ha il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi e la limitazione del trattamento. Ha, inoltre, il diritto di opporsi al trattamento dei dati personali. I diritti possono essere esercitati all'indirizzo rpd@comune.vermezzoconzelo.mi.it

L'interessato ha, infine, il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Ai fini dell'art. 28 del Regolamento (UE) 2016/679 con la stipulazione della presente scrittura privata l'Aggiudicatario sarà nominato

Responsabile del Trattamento dei dati per le attività collegate con l'esecuzione del servizio affidato. L'Aggiudicatario ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga in possesso e, comunque, a conoscenza, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del contratto e comunque per i cinque anni successivi alla cessazione di efficacia del rapporto contrattuale.

L'Aggiudicatario responsabile del trattamento non ricorre a un altro responsabile senza previa autorizzazione scritta, specifica del titolare del trattamento o suo designato.

L'Aggiudicatario responsabile del trattamento deve:

- a) garantire che le persone autorizzate al trattamento dei dati personali si siano impegnate alla riservatezza o abbiano un adeguato obbligo legale di riservatezza, documentando tale impegno alla Stazione appaltante;
- b) adottare tutte le misure richieste ai sensi dell'articolo 32 del Regolamento (UE) 2016/679;
- c) assistere il titolare del trattamento nel garantire il rispetto degli obblighi di cui agli articoli da 32 a 36 del Regolamento (UE) 2016/679, tenendo conto della natura del trattamento e delle informazioni a disposizione del responsabile del trattamento;

d) assistere il titolare del trattamento con misure tecniche e organizzative adeguate, nella misura in cui ciò sia possibile, al fine di soddisfare l'obbligo del titolare del trattamento di dare seguito alle richieste per l'esercizio dei diritti dell'interessato di cui al capo III del Regolamento (UE) 2016/679;

e) restituire tutti i dati personali dopo che è terminata la prestazione dei servizi relativi al trattamento e conservare copia dei dati solo al fine di tutelare la propria posizione giuridica da eventuali richieste di risarcimento di danni provocati nel corso dell'esecuzione del contratto e/o per finalità assicurative, per finalità di difesa/intervento in eventuali giudizi penali promossi per fatti occorsi durante l'esecuzione contrattuale; il tempo di conservazione non potrà essere superiore a dieci anni, e comunque non oltre il termine di prescrizione civile o penale applicabile; al termine del periodo legale di conservazione massima, l'Aggiudicatario dovrà dare comunicazione dell'avvenuta cancellazione dei dati alla Stazione Appaltante, anche a contratto d'appalto scaduto;

f) mettere a disposizione del titolare del trattamento tutte le informazioni necessarie per dimostrare il rispetto degli obblighi previsti da questo articolo e consentire e contribuire alle attività di revisione, comprese le ispezioni, realizzati da titolare del trattamento o da un altro soggetto da questi incaricato.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Vermezzo con Zelo _____

Per il Locatario _____

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.