

COMUNE DI FORTE DEI MARMI

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI BENE IMMOBILE

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge,

TRA

1) Avv. Ermindo Tucci nato a il, il quale agisce non in proprio, ma in qualità di legale rappresentante della **Fondazione Villa Bertelli** con sede legale in Forte dei Marmi, Piazza Dante n.1, C.F./P.IVA 02018510368, iscritta al n.828 del Registro delle Persone Giuridiche Private della Regione Toscana, domiciliato per la carica presso la sede medesima, d'ora innanzi denominato come **“locatore”**;

2) Arch. Simone Pedonese in qualità di Dirigente del Settore Urbanistica Attività Produttive Patrimonio, nato a l'..... e domiciliato per la qualifica presso la sede comunale ubicata in Forte dei Marmi piazza Dante n.1, il quale agisce non in proprio, ma in rappresentanza e per conto del **Comune di Forte dei Marmi**, C.F./P.IVA 00138080460, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, d'ora innanzi denominato semplicemente come **“conduttore”**; che sottoscrive il presente atto in detta sua qualità e nell'interesse del Comune stesso, che rappresenta.

PREMESSO CHE

- la Fondazione Villa Bertelli è usufruttuaria del complesso immobiliare posto in Via Mazzini n. 200 denominato “Villa Bertelli”, in forza di atto di trasferimento Notaio Tumbiolo di Pietrasanta del repertorio n., (registrazione e trascrizione in corso in definizione), a seguito del quale il Comune di Forte dei Marmi ha acquisito la nuda proprietà del fabbricato;

- il Comune di Forte dei Marmi necessita di usufruire di porzione dell'immobile, sia per mantenere l'attività in essere dell'Ufficio “Informa giovani”, dell'Ufficio “Cultura”, dello “Sportello Consumatore”, per lo svolgimento delle attività ad esse collaterali (corsi, seminari, conferenze ecc...), oltre alla quasi totalità del piano mansarda per ospitare materiale vario tra cui la donazione Dazzi, mobilio, cataloghi e materiale istituzionale (uffici ecc.);

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

1) La Fondazione Villa Bertelli concede in locazione al Comune di Forte dei Marmi, che accetta, porzioni dell'immobile denominato "Villa Bertelli", meglio descritto in premessa e precisamente porzione del piano terra, del piano secondo e del piano mansarda.

Su richiesta del locatore potranno essere concessi temporaneamente e per il tempo necessario dell'iniziativa promossa alcuni locali quali (Giardino d'Inverno e il parco) come meglio specificato all'art. 5.

L'immobile nel suo complesso è censito al catasto fabbricati del Comune di Forte dei Marmi nel foglio 3, mappale 191 Sub. 9, rendita euro 4.914,14 Categoria B4 Classe1;

2) La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal **14 Ottobre 2023** e potrà essere rinnovata alla scadenza agli stessi patti e condizioni, con la sola eventuale rivalutazione del canone come al successivo art.4.

Il Comune si riserva il diritto di recesso anticipato senza condizioni particolari, con il solo preavviso di almeno 3 (tre) mesi, da esercitare mediante comunicazione scritta a mezzo Raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

ART. 2

La locazione degli spazi anzidetti viene effettuata all'uso esclusivo di realizzare al loro interno attività culturali ed istituzionali (uffici ecc.) e per lo svolgimento delle attività ad esse collaterali (corsi, seminari, conferenze ecc..).

ART. 3

E' vietato al conduttore mutare anche in parte tale uso, di sublocare o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte l'immobile locato, o adibirlo ad uso diverso da quello pattuito, salvo consenso scritto da parte del locatore.

ART. 4

Il Canone annuo della locazione viene concordemente determinato in complessivi euro **160.000,00** (euro centosessantamila/00) esente IVA, rivalutabile annualmente secondo gli indici ISTAT a decorrere dal secondo anno.

Il Comune di Forte dei Marmi si impegna a versare l'ulteriore importo di euro 30.000,00 (euro trentamila/00) a titolo di rimborso annuo fortettario delle spese sostenute per le utenze (gas, luce ecc).

Il canone annuale e il rimborso suddetto saranno corrisposti con le seguenti modalità:

- **1° rata:** periodo compreso tra il 14 ottobre e il 31 dicembre di ogni anno, da versare entro il 31 ottobre di ogni anno, di importo pari a Euro 34.630,00 di canone di locazione e Euro 6.493,00 rimborso forfettario;

- **2° rata:** periodo compreso tra il 1° gennaio e il 13 ottobre di ogni anno, da versare entro il 31 gennaio di ogni anno, di importo pari a Euro 125.370,00 di canone di locazione e Euro 23.507,00 rimborso forfettario;

ART.5

Le parti concordemente stabiliscono che le spese per l'energia elettrica, acqua, gas e similari, così come le spese di pulizia, saranno a carico del locatore (Fondazione Villa Bertelli); il conduttore (Comune di Forte dei Marmi), come indicato nell'art.4, rimborserà una somma annua forfettaria di euro 30.000,00, a copertura delle spese anticipate.

Il conduttore dovrà far richiesta al locatore per l'utilizzo degli altri locali e dello spazio esterno, ogni volta che ne abbia necessità, con un preavviso di almeno 10 giorni.

Per tale utilizzo il rimborso delle spese si considera già compreso nei 30.000,00 euro/annui.

ART. 6

1) Le parti concordemente stabiliscono che sono a carico del conduttore (Comune di Forte dei Marmi) le spese di ordinaria manutenzione dell'immobile, così come gli interventi di straordinaria manutenzione;

2) Il conduttore si impegna a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e riconsegnarlo alla scadenza in buono stato di manutenzione;

3) Il locatore potrà eseguire eventuali riparazioni necessarie ed improrogabili senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore, anche se questi, per effetto di esse, subisca disagi e fastidi per oltre 20 (venti) giorni, derogandosi così al disposto dell'art. 1584 del C.C.;

4) Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e terzi per danni derivati da propria colpa per spandimento d'acqua, incendi, ecc. nonché per ogni danno che possa derivare all'immobile o a terzi nello svolgimento dell'attività per cui la locazione viene effettuata.

5) Il conduttore si assume altresì ogni responsabilità circa il rispetto, nello svolgimento dell'attività, della normativa vigente in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e di

tutela ambientale, nonché di ogni altra disposizione di legge o di regolamento. In occasione dell'utilizzo del giardino d'inverno e delle sale il locatore dovrà garantire il servizio di apertura, chiusura e sorveglianza nonché il servizio antincendio e di primo soccorso, ove necessario. Il conduttore esonera inoltre il locatore da responsabilità per ogni danno che potesse derivargli per fatto o colpa di terzi e per qualsivoglia interruzione di servizi nello stabile.

6) Il conduttore si obbliga a lasciar visitare, al locatore o suoi delegati, i locali affittati allo scopo di verificarne il modo d'uso e lo stato di conservazione, con congruo preavviso ed in modo da non intralciare o recare danno all'attività.

7) Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso ai sensi di legge.

ART.7

Il Conduttore, ai sensi della vigente normativa in materia, dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica, il relativo attestato APE è allegato al presente contratto.

ART. 8

Le spese del presente contratto, compresi gli oneri fiscali inerenti, sono addebitate tra le parti in parti eguali. Il contratto è assoggettato ad imposta di registro del 1%.

ART. 9

Per quanto non previsto espressamente nel presente contratto si fa riferimento alle norme del Codice Civile, alle altre leggi e agli usi e consuetudini locali.

Letto, approvato e sottoscritto il

Il Locatore

.....

Il Conduttore

.....