CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge tra le parti:

- **COMUNE DI PORTO MANTOVANO**, con sede legale a Porto Mantovano (MN), Strada Statale Cisa n. 112, codice fiscale 80002770206, PEC comuneportomantovano@legalmail.it rappresentato ai fini del presente atto dal Responsabile competente Sig. _____, nato a _____ il _____ in base al Decreto del Sindaco n. _____, la e codice fiscale _____, di seguito indicato come parte **locatrice**;

e

- _____, con sede legale a _____, Via _____, codice fiscale _____, PEC _____ rappresentata ai fini del presente atto dal _____ Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente a _____ in Via _____ n. _____, codice fiscale _____, di seguito indicata come parte **conduttrice**;

PREMESSO CHE

- Il Comune di Porto Mantovano è proprietario dell'area denominata Drasso Park, sita a Porto Mantovano (MN) in Piazza del Donatore n.1 come da planimetria allegata, censita come segue:
 - Foglio 9 particelle 2269 - 2280 – 2283 – 2285 – 2281;

RICHIAMATI i seguenti atti:

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 30/05/2025 avente per oggetto “ATTO DI INDIRIZZO AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PER LA LOCAZIONE A SOGGETTO APPARTENENTE AL MONDO DELL'ASSOCIAZIONISMO E DELLA COOPERAZIONE SOCIALE DELL'AREA DENOMINATA "DRASSO PARK" SITA NEL COMUNE DI PORTO MANTOVANO” il cui contenuto si intende qui integralmente richiamato;
- Deliberazione di Giunta Comunale n.72 del 22/05/2025 avente per oggetto “REVOCA AFFIDAMENTO GESTIONE DELL'AREA DRASSO PARK E INDICAZIONI PER AFFIDAMENTO TRANSITORIO IN LOCAZIONE A SOGGETTO APPARTENENTE AL MONDO DELL'ASSOCIAZIONISMO E DELLA COOPERAZIONE SOCIALE - ATTO DI INDIRIZZO”.

- Determinazione n. ____ del ___/___/___ con la quale si è dato corso alla pubblicazione del succitato avviso sul sito istituzionale del Comune di Porto Mantovano;
- Determinazione n. ____ del ___/___/___ con la quale si è preso atto delle risultanze di gara e veniva definitivamente aggiudicata la locazione a _____ quale soggetto espressione del mondo dell'associazionismo e della cooperazione sociale al canone mensile di euro _____ oltre IVA;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente contratto, da ritenersi presupposto essenziale di fatto e di diritto comune alle parti, determinante della volontà delle stesse ai fini della stipulazione.
2. Il Comune di Porto Mantovano, come sopra rappresentato, concede in locazione a _____ che, come sopra rappresentata, accetta, l'area denominata Drasso Park di cui in premessa, così composta:
 - a) area verde, gradinate e piattaforma per eventi all'aperto come evidenziata in colore nella planimetria (allegato A); foglio 9 particelle 2280 – 2283 – 2285 – 2281;
 - b) edificio destinato a bar foglio 9 particelle 2269 evidenziato nella planimetria catastale (allegato A) e nella planimetria edifici (allegato B);
 - c) attrezzature varie: giochi per bambini, arredo bar e arredo giardino.
3. L'immobile è consegnato al 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 Comune da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.
4. La locazione avrà la durata di 4 (quattro) mesi, dal 20/06/2025 al 20/10/2025. La conduttrice potrà recedere dal contratto esclusivamente nei casi e alle condizioni previsti dalla legge.

5. Il canone mensile di locazione è stabilito in € (..../00) oltre ad IVA da pagarsi anticipatamente entro il giorno 10 di ogni mese.

6. Sono a carico del conduttore tutte le spese inerenti le attivazioni ed i consumi delle utenze per la fornitura di gas, rifiuti, telefonia oltre ai costi relativi all'esecuzione delle pulizie giornaliere/periodiche degli spazi oggetti della locazione.

Sono, altresì, a carico del conduttore le spese relative ai consumi per la fornitura di energia elettrica, alimentazione caldaia e acqua, che dovranno essere rimborsati all'Ente intestatario dell'utenza nella misura di € 1.200,00 quale rimborso forfettario per l'intero periodo della durata della locazione.

Rimangono a carico del Comune di Porto Mantovano durante il periodo della locazione in parola, le spese relative alla gestione del verde.

7. In caso di ritardo del pagamento del canone superiore a 15 giorni rispetto alla scadenza fissata, il Comune è autorizzato a richiedere il pagamento degli interessi moratori calcolati al tasso legale vigente. Decorsi inutilmente il termine di 30 giorni.

8. Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Porto Mantovano nella persona di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del Comune Locatore. Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti. Il Comune di Porto Mantovano si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore ancorché autorizzate, senza che il Comune stesso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Al termine del contratto, il conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e pristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione dovrà avvenire entro e non oltre 15 giorni dalla cessazione anticipata del contratto, salvo che il Comune, senza alcun obbligo di corrispondere rimborsi al conduttore uscente, eserciti la facoltà di ritenzione, anche parziale, degli stessi arredi od attrezzature.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, la parte conduttrice, oltre a quanto previsto nel presente contratto, dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari

all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

- 9.** La conduttrice si impegna a non cedere e a non sublocare a terzi il presente contratto di locazione. La gestione pubblica del Drasso Park deve essere svolta nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività ammesse: particolare riguardo dovrà essere riservato all'osservanza di tutte le norme necessarie alla tutela dell'igiene e salute pubblica nonché dell'ordine pubblico, nel rispetto delle ordinanze comunali o di altre autorità competenti nelle materie in oggetto. Resta fermo che la parte conduttrice rimane sola ed unica responsabile del contratto, nonché unica referente nei confronti del Comune e risponderà in proprio di eventuali inadempimenti da parte delle imprese esecutrici delle attività complementari.
- 10.** La conduttrice dovrà impegnarsi a utilizzare il Drasso Park per le finalità di carattere generale e di pubblico utilizzo cui lo stesso è destinato, ovvero:
 - a) garantire e promuovere la fruizione del parco da parte di tutta la comunità;
 - b) incrementare i livelli di socializzazione di coloro che frequentano gli spazi oggetto della locazione, favorendo anche l'inserimento lavorativo di persone svantaggiate;
 - c) realizzare progetti di coesione sociale attivando iniziative ed eventi culturali, ricreativi, di socializzazione e di incontro, rivolti all'intera comunità.
- 11.** Quanto previsto dal presente contratto dovrà essere effettuato dalla conduttrice con propria organizzazione, mezzi, personale e risorse finanziarie nel rispetto delle normative vigenti.
- 12.** La parte conduttrice avrà inoltre l'obbligo di:
 - sorveglianza e custodia delle strutture e delle attrezzature del parco oggetto per l'intera durata della presente locazione;
 - apertura e chiusura del parco alla cittadinanza in base ad orari concordati con l'Ente e prontamente comunicati;
 - mantenimento dell'ordine, del decoro e della pulizia dell'area, pulizia dei cestini, pulizia dei giochi e degli arredi (tavoli, panchine ecc.), pulizia dei bagni aperti al pubblico (con fornitura di carta igienica, sapone e tovagliette), con operazioni ordinarie e straordinarie in occasione di eventi e manifestazioni;
 - tempestiva segnalazione all'Ufficio Tecnico Comunale di qualsiasi danno riscontrato alle strutture del parco, giochi e alle alberature;
 - pulizia dei vialetti, raccolta carte, gestione dell'impianto di irrigazione;

- apertura e chiusura delle fontanelle;
- accensione degli impianti di illuminazione;
- raccolta delle foglie;
- stipula di polizze assicurative contro incendi e di responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro assicurati, volontari e soci, a norma di legge;
- ottenere, a proprie cure e spese, presso gli enti di vigilanza e controllo competenti tutte le autorizzazioni tecniche e amministrative necessarie allo svolgimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, con l'onere di ottemperanza delle eventuali prescrizioni impartite;
- apporre tutti gli arredi e tutte le attrezzature/apparecchiature necessarie alla fruizione degli spazi ivi quelli da adibire alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in conformità alla normativa vigente;
- garantire la piena funzionalità degli spazi per minimo 6 (sei) ore al giorno, in almeno 6 (sei) giorni alla settimana. Il conduttore potrà organizzare, anche tramite collaborazioni con soggetti terzi, attività ricreative, culturali e del tempo libero, nella piena osservanza delle normative di settore, ivi comprese quelle relative alla zonizzazione acustica/emissioni sonore. Tutti gli oneri necessari a tali attività saranno a carico del conduttore, che dovrà provvedere altresì ad acquisire le necessarie autorizzazioni;
- provvedere al pagamento di tutte le spese inerenti le attivazioni ed i consumi delle utenze per la fornitura di gas, rifiuti, telefonia oltre ai costi relativi all'esecuzione delle pulizie giornaliere/periodiche degli spazi oggetti della locazione;
- provvedere al rimborso all'Ente intestatario delle utenze per la fornitura di energia elettrica, alimentazione caldaia e acqua nella misura di € 1.200,00 quale rimborso forfettario per l'intero periodo della durata della locazione;
- provvedere al pagamento mensile del canone di locazione;
- provvedere al pagamento di: imposte, tasse e tariffe previste;
- attivare percorsi finalizzati all'inserimento lavorativo di persone svantaggiate;
- stipulare idonee coperture assicurative e farsi responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai volontari nonché agli utenti e alle cose presenti, internamente o esternamente, nell'area oggetto della locazione e farsi responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura. A tale scopo il conduttore dovrà produrre idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi con massimale di €1.000.000,00 (un milione) prima della firma del contratto,

valida per tutta la durata dello stesso. La parte locatrice è pertanto esonerata da ogni responsabilità derivante da danni diretti o indiretti relativi al bene dato in locazione, al personale, ai clienti e alle cose presenti internamente ed esternamente all'area oggetto della locazione.

- 13.** Le riparazioni di cui agli artt. 1576 c.c. sono a carico della locatrice, mentre le riparazioni di ordinaria manutenzione restano, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 1609 c.c., a carico della conduttrice.
- 14.** La conduttrice si impegna a ottenere, a proprie cure e spese, presso gli enti di vigilanza e controllo competenti tutte le autorizzazioni tecniche e amministrative necessarie allo svolgimento delle attività.
- 15.** La conduttrice provvede, a suo esclusivo onere e carico, alla dotazione aggiuntiva degli arredi e delle attrezzature interne ed esterne all'area oggetto della locazione che reputa necessari per il buon funzionamento delle varie attività, nel rispetto delle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, di prevenzione incendi e di pubblica sicurezza.
Le attrezzature e gli arredi che la conduttrice ha ritenuto necessario acquistare per la funzionalità dell'immobile, possono essere asportate al termine del contratto purché non si arrechino danni all'immobile. Al termine della locazione, le attrezzature e gli arredi forniti dal conduttore saranno asportati, a cura e spese dello stesso. In caso contrario, detti beni mobili resteranno di proprietà del Comune, senza che il conduttore possa nulla pretendere. La conduttrice non potrà in ogni caso manomettere l'immobile e qualsiasi altro elemento di carattere strutturale. La locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
- 16.** Sono a carico della conduttrice l'imposta di bollo per il contratto di locazione e le quietanze, oltre all'imposta di registro nella misura stabilita dalle leggi vigenti.
- 17.** Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c. il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:
 - a. violazione della destinazione d'uso del presente contratto;
 - b. violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto dall'art. 9 del presente contratto;
 - c. mancato pagamento puntuale della rata anticipata del canone di locazione;
 - d. mancata manutenzione dell'area;
 - e. mancato rinnovo/aggiornamento delle polizze assicurative prescritte;
- 18.** Il contratto verrà risolto automaticamente, senza diritto del conduttore ad alcun rimborso a qualsiasi titolo, per mancata acquisizione nel termine di 15 giorni dalla data

di sottoscrizione del presente contratto, dei titoli amministrativi necessari alla gestione ed all'esercizio delle attività previste nel contratto.

- 19.** Il contratto di locazione potrà essere risolto unilateralmente dall'aggiudicatario, prima della scadenza, oltre che per i motivi riconosciuti dalla legislazione nazionale in materia di locazione, per liquidazione giudiziale o liquidazione volontaria, nel caso di impresa individuale, o per decesso. In tale ipotesi, gli eredi, se in possesso dei requisiti previsti dall' Avviso d'Asta, potranno automaticamente subentrare nel contratto a semplice richiesta degli stessi da inoltrarsi al Comune, fermo restando il reperimento a carico degli stessi delle necessarie autorizzazioni per proseguire l'attività;
- 20.** L'inadempienza da parte della conduttrice delle obbligazioni contenute negli artt. sopracitati consentirà la risoluzione del contratto per grave inadempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c., previa diffida ad adempiere.
- 21.** La locatrice e la conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (Reg. Gen. 2016/679 EU GDPR).
- 22.** Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
- 23.** Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.
- 24.** Per ogni controversia nascente dall'interpretazione del presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Mantova, rinunciando le parti ad ogni altro foro competente.
- 25.** Ai sensi dell'art. 2, comma 2, del DPR 16.04.2013, n. 62 e ss. mm. e ii. recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici, il conduttore s'impegna a rispettare ed adempiere, per quanto compatibili, gli obblighi di condotta previsti nel codice di comportamento di cui al predetto DPR 62/2013 nonché del codice di comportamento del Comune di Porto Mantovano consultabile sul sito istituzionale del Comune di Porto Mantovano nella Sezione Amministrazione Trasparente del Comune sottosezione Disposizioni generali / Atti generali. Il conduttore prende atto ed accetta che la violazione degli obblighi derivanti dal codice di comportamento dei dipendenti pubblici comporterà la risoluzione automatica del presente contratto e la conseguente decadenza del rapporto contrattuale in essere.
- 26.** Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto anche se non materialmente allegati in quanto ben noti alle parti e dalle stesse formati ed accettati i seguenti allegati:

- a. Planimetria Drasso Park;
- b. Pianta Palazzina Bar Drasso Park;
- c. Offerta economica;
- d. Determina di aggiudicazione.

La parte locatrice

La parte conduttrice

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti espressamente approvano le clausole di cui ai nn. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27.

Letto, approvato e sottoscritto a Porto Mantovano, il _____

La parte locatrice

La parte conduttrice