

## 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](mailto: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'immobile denominato Bocciofila, sito a Porto Mantovano (MN) in Via Ciro Menotti n.1 come da planimetria allegata, censita come segue:
  - Foglio 30, Particella 127 Sub 4 cat D/6;

### RICHIAMATI i seguenti atti:

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 78 del 09/06/2025 avente per oggetto "ATTO DI INDIRIZZO AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PER L'INDIVIDUAZIONE DI ENTE DEL TERZO SETTORE (ART.56 DEL DLGS 117/2017, CODICE DEL TERZO SETTORE) PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "BOCCIOFILA" SITO NEL COMUNE DI PORTO MANTOVANO" il cui contenuto si intende qui integralmente richiamato;
- Determinazione n. 321 del 09/06/2025 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 all'Ente del Terzo Settore \_\_\_\_\_ 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 ad uso diverso da quello abitativo ex artt. 1571-1614 codice civile e artt. 27 e ss. legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) l'immobile denominato "Bocciofila" sito in Porto Mantovano Via Ciro Menotti n.1, di cui allegata planimetria, a \_\_\_\_\_ che, come sopra rappresentata, accetta, l'immobile in parola.
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 6 (sei) anni, dal 01/07/2025 al 30/06/2031, rinnovabili per un eventuale periodo di altri sei anni che non potrà rinnovarsi tacitamente. 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) da pagarsi anticipatamente entro il giorno 10 di ogni mese, oltre ad IVA.
6. Tutte le spese inerenti ai consumi delle varie utenze (fornitura energia elettrica, fornitura gas, acqua, telefono, rifiuti) sono a carico della conduttrice.
7. La parte conduttrice, a titolo di deposito cauzionale, versa alla parte locatrice mediante una fideiussione bancaria/assicurativa pari alla somma di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_), equivalente a 3 mensilità del canone annuo, che avrà validità per tutta la durata del contratto e servirà per coprire l'eventuale mancato pagamento dei canoni. Tale cauzione sarà restituita a fine locazione solo dopo che tutti i locali siano stati riconsegnati nel

termine stabilito e nelle condizioni come furono consegnati e tutti gli obblighi contrattuali adempiuti.

8. 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, il Comune potrà disporre l'incameramento del deposito cauzionale per gli importi non versati maggiorati degli interessi nel mentre maturati. Qualora il ritardo superi 2 mensilità, è facoltà del Comune di Porto Mantovano dichiarare risolta la locazione, salvo il risarcimento degli ulteriori danni.
9. 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.

10. La conduttrice si impegna a non cedere e a non sublocare a terzi il presente contratto di locazione. La gestione pubblica della Bocciofila 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. È consentito, invece, attivare rapporti contrattuali con terzi per lo svolgimento di attività accessorie e complementari a quella di pubblico esercizio di somministrazione quali, a titolo esemplificativo: attività ricreative, culturali e del tempo libero, servizi di pulizia, di custodia e di sicurezza. 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.

**11.** La conduttrice dovrà impegnarsi a utilizzare la Bocciofila per le finalità di carattere generale e di pubblico utilizzo cui lo stesso è destinato, ovvero:

- a) concorrere alla promozione ed al potenziamento della pratica delle attività sociali ed aggregative;
- b) promuovere e/o favorire le attività ricreative e sociali per la cittadinanza;

**12.** Quanto previsto dal presente contratto dovrà essere effettuato dalla conduttrice con propria organizzazione, mezzi, personale e risorse finanziarie nel rispetto delle normative vigenti.

**13.** La conduttrice avrà inoltre l'obbligo di:

- 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 previste nella Bocciofila;
- provvedere agli obblighi afferenti alla manutenzione ordinaria della Bocciofila e delle aree esterne. Al termine del contratto il bene così mantenuto dovrà essere riconsegnato al Comune senza che la conduttrice possa avanzare alcuna pretesa in merito agli eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario resi necessari ai sensi della normativa vigente;
- apporre tutti gli arredi e tutte le attrezzature/apparecchiature necessarie allo svolgimento dell'attività;
- garantire la piena funzionalità del locale durante tutto il periodo della locazione. Il conduttore potrà organizzare, anche tramite collaborazioni con soggetti terzi, attività ricreative, culturali e del tempo libero, nella piena osservanza delle normative. Tutti gli oneri necessari a tali attività saranno a carico del conduttore, che dovrà provvedere altresì ad acquisire le necessarie autorizzazioni;

- garantire al Comune l'utilizzo della sala principale per un numero massimo di 20 volte all'anno. In tali casi, il Comune la potrà utilizzare per finalità proprie (incontri con la collettività) o a favore di associazioni (assemblee pubbliche, incontri con gli associati...). Le associazioni dovranno farne preventivamente richiesta al Comune e lo stesso dovrà autorizzare l'utilizzo della sala, previo accordo con il conduttore. In ogni caso (utilizzo per finalità proprie o a favore di associazioni), il Comune dovrà comunicare al conduttore la data e l'orario di utilizzo della sala con un preavviso di almeno 15 giorni.
- provvedere al coordinamento dei volontari e alla nomina di un Coordinatore dei volontari e a comunicarla al Comune di Porto Mantovano, prima dell'inizio dell'attività presso la struttura;
- provvedere alla gestione del servizio igienico destinato al pubblico che dovrà rimanere disponibile e funzionante durante tutto l'orario di apertura del locale di somministrazione di alimenti e bevande;
- provvedere, con riferimento alle utenze acqua, gas, energia elettrica e rifiuti al pagamento dei consumi realizzati;
- provvedere al pagamento mensile del canone di locazione;
- provvedere al pagamento delle imposte, tasse e tariffe previste;
- stipulare idonea copertura assicurativa e farsi responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose presenti, internamente o esternamente, al bene medesimo dato in 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'immobile denominato Bocciofila.

Non è consentita l'installazione di apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da gioco d'azzardo, con o senza vincita di denaro (come slot machine e strutture assimilabili).

**14.** 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.

- 15.** 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.
- 16.** La conduttrice provvede a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi, ulteriori a quelli già installati ed in dotazione, esclusi quelli di proprietà della conduttrice uscente, che reputa necessari per il buon svolgimento del servizio, senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione.
- 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. La conduttrice non potrà in ogni caso manomettere l'immobile e qualsiasi altro elemento di carattere strutturale.
- 17.** La locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
- 18.** 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.
- 19.** 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. 7 del presente contratto;
  - c. mancato pagamento puntuale di due rate anticipata del canone di locazione;
  - d. mancata manutenzione dell'area;
  - e. mancato rinnovo /aggiornamento delle polizze assicurative prescritte;
- 20.** 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.
- 21.** 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;

22. 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.
23. 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).
24. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
25. 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.
26. Per ogni controversia nascente dall'interpretazione del presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Mantova, rinunciando le parti ad ogni altro foro competente.
27. 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 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.
28. 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 dell'immobile "Bocciofila";
  - b. Determina di aggiudicazione;
  - c. Offerta economica

**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. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28.

Letto, approvato e sottoscritto a Porto Mantovano, il \_\_\_\_\_

**La parte locatrice**

**La parte conduttrice**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_