

Reg. Int. n.

**COMUNE DI ALBINO**

**Provincia di Bergamo**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'anno duemiladiciannove addì \_\_\_\_\_ del mese di  
gennaio ( \_\_/01/2019) in Albino e nella Residenza Comunale.

Fra le parti:

- Il **COMUNE DI ALBINO** con sede ad Albino in Piazza Libertà n.  
1, (C.F. - Partita IVA: 00224380162) in persona dell'**Arch.**

**AZZALI GIOVANNI MARIA** nato a Milano il 07 Novembre 1964

Responsabile dell'Area Lavori Pubblici in esecuzione al Decreto  
di nomina del Sindaco n. 31 del 27/12/2018 prot. n. 30752,  
domiciliato per la carica presso la casa comunale;

- la **SOCIETA' SERVIZI SOCIO SANITARI VAL SERIANA SRL** con sede Ad  
Albino in Viale Stazione 26/a (C.F. - Partita IVA 03228150169)

in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione **Sig.**

**DOMENICO PIAZZINI** nato a Pradalunga (BG) il 06 dicembre 1955,

nominato con verbale del C.d.a. della Società in data 21 maggio

2015, i quali dichiarano di agire esclusivamente in nome, per

conto e nell'interesse degli Enti che rappresentano.

**PREMESSO**

- che il Comune di Albino possiede a titolo di proprietà il  
fabbricato sito ad Albino in via Stazione n. 26/a, censito in

N.C.E.U. Sez. AL/10 Mapp. n. 2925 sub. 702;

- che l'immobile suddetto sarà concesso in locazione alle

seguenti società :

- **A.T.S. di Bergamo** per mq. 534,25 esclusivi più superficie forfettaria delle parti comuni pari a mq. 98,47 per totali mq. 632,72;

- **A.S.S.T. Bergamo Est** per mq. 452,30 esclusivi più superficie forfettaria delle parti comuni pari a mq. 71,37 e mq. 98,47 per totali mq. 622,14;

- **Servizi Sociosanitari Val Seriana Srl** per mq. 444,09 esclusivi più superficie forfettaria delle parti comuni pari a mq. 71,37 e mq. 98,47 per totali mq. 613,92;

- che con deliberazioni G.C. nn. 248 e \_\_\_\_ rispettivamente del 22.1.2018 e del \_\_. \_\_. \_\_\_\_, il Comune di Albino ha approvato le bozze dei nuovi contratti di locazione da sottoscrivere con l'Agenda di Tutela della Salute (A.S.T.) di Bergamo, con l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (A.S.S.T.) Bergamo "Est" e con la Società Servizi Sociosanitari Val Seriana;

- che il fabbricato è in possesso della Certificazione Energetica; dalla quale risulta inserito nella classe energetica "D";

- che il Comune di Albino ha in corso l'acquisizione del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) per la caldaia del suddetto fabbricato;

Tutto ciò premesso:

- L'Arch. Azzali Giovanni Maria, in rappresentanza del Comune di Albino, concede in locazione alla Società Servizi

Sociosanitari Val Seriana che, come qui rappresentata accetta, parte dell'immobile sito in Albino viale Stazione n. 26, censito in N.C.E.U. alla Sez. AL/10 Mappale n. 2925 sub. 702 Cat. B/2 Cl. U, Consistenza 5513 mc. Rendita € 3.416,68, da adibire a sede dei servizi forniti, e più precisamente i locali evidenziati in colore arancio nelle allegate planimetrie, aventi superficie di mq. 444,09 esclusivi più superficie forfettaria delle parti comuni pari a mq. 71,37 in colore blu e mq. 98,47 in colore rosso per totali mq. 613,92;

**1. DURATA DELLA LOCAZIONE:** l'immobile viene concesso in locazione a decorrere dal 01.01.2019 per un periodo di 6 anni (sei anni) prorogabile alla prima scadenza per ulteriori 6 anni (sei anni), salvo quanto previsto all'art. 29 della Legge 392/78.

Alla seconda scadenza il contratto s'intenderà risolto; l'eventuale nuova locazione sarà oggetto di un nuovo contratto con eventuale rideterminazione delle condizioni contrattuali.

Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 - 7° comma - Legge 392/78, assumendo a proprio carico tutte le spese relative alla registrazione della risoluzione anticipata.

**2. SUB LOCAZIONE:** il conduttore non potrà sublocare l'immobile locato senza previo accordo con il comune di Albino.

**3. CONSEGNA E RICONSEGNA:** L'immobile che si accorda in locazione viene riconosciuto in buono stato di manutenzione e

conservazione con tutti gli infissi, vetri e chiavi, con gli impianti perfettamente funzionanti e nello stesso stato dovrà essere riconsegnato, salvo il naturale deterioramento.

**4. MANUTENZIONI:** tutte le manutenzioni ordinarie sono da intendersi a carico del locatario dell'immobile, mentre le manutenzioni straordinarie rimangono a carico del locatore ai sensi degli artt. 1575,1576 e 1577 Cod.Civ.

**5. RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO:** nel caso in cui l'Amministrazione Comunale debba dare inizio a lavori di ristrutturazione o riparazione totale o parziale dell'immobile, o in caso di alienazione dello stesso, il contratto si intenderà risolto di diritto, mediante semplice preavviso scritto di 12 (dodici) mesi ed il rimborso delle mensilità contrattuali non godute, senza alcuna pretesa risarcitoria da parte del conduttore.

**6. RESPONSABILITÀ' PER DANNI:** Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e terzi, dei danni causati per colpa sua, dei suoi dipendenti e/o collaboratori, da spargimento d'acqua, fughe di gas, incendio ecc... e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso, durante la locazione.

**7. NUOVE DISPOSIZIONI:** Per tutti i contraenti, è concesso il diritto di applicare al presente contratto, le disposizioni di legge che saranno emanate dopo la data di stipulazione dello stesso.

**8. FORO COMPETENTE:** In caso di controversie nascenti dal

presente contratto, il foro competente è quello di Bergamo.

**9. OPERE MURARIE E MODIFICHE:** il conduttore si impegna a non eseguire opere murarie o modifiche di qualsiasi entità agli impianti, senza il preventivo consenso scritto da parte del locatore. Nessun rimborso verrà riconosciuto al conduttore per opere e modifiche di qualsiasi entità agli impianti, senza il preventivo consenso scritto da parte del locatore, ed al termine della locazione sarà obbligato, a richiesta del locatore, a ripristinare ogni cosa nello stato "quo ante".

Le parti concordano che, in parziale deroga a quanto previsto al precedente periodo ed all'art.4 "MANUTENZIONI", stante lo stato d'usura e la conseguente necessità di rinnovamento della pavimentazione degli ambienti allocati al piano terra, la società SERVIZI SOCIOSANITARI VAL SERIANA si impegna a procedere direttamente al rinnovo della stessa, con costi e procedure ad intero suo onere, entro e non oltre il 31.12.2020.

**10.VISITE:** Il locatore ha il diritto di far visitare i locali, per farvi eseguire lavori di riparazione senza che il conduttore possa chiedere un rimborso spese di disturbo, anche se questo supera il periodo previsto dall'art.1584 del Codice Civile.

In caso di vendita dell'immobile, il conduttore, a semplice richiesta del locatore, dovrà fissare almeno tre giorni alla settimana in cui gli aspiranti acquirenti possano visitare

l'immobile.

**11. IL CANONE:** Il canone annuo di locazione da versare in rate semestrali anticipate ciascuna alla scadenza del 01/01 - 01/07

presso il Tesoriere Comunale, viene determinato in:

€. 19.872,59 (EURO diciannovemilaottocentosettantadue/59) per il periodo 01.01.2019-31.12.2024.

€. 20.873,28 (EURO ventimilaottocentosettantatre/28) per il periodo 01.01.2025-31.12.2031.

Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

**12. SPESE:** Le spese per registrazione, bolli, annualità successive e per l'eventuale proroga, sono assunte in quota parte tra locatore e conduttore, ai sensi dell'art. 8 della Legge 392/78.

I contraenti dichiarano di aver letto e ben compreso quanto è scritto nel presente contratto, e pertanto lo accettano e lo sottoscrivono.

Quest'atto viene redatto e firmato in modalità elettronica, a norma dell'art. 52 bis della Legge 89/1913 e l'art. 25 comma 2 del Codice dell'amministrazione digitale D.Lgs 82/2005. La conservazione del documento informatico, avverrà nel rispetto delle modalità stabilite dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri o del Ministro delegato per la pubblica amministrazione e l'innovazione previsto dall'art. 23 ter del

D.Lgs 82/2005.

**IL CONDUTTORE Servizi Sociosanitari Valseriana Srl**

**Il Presidente del Cda**

(Sig. Domenico Piazzini)

**IL LOCATORE Comune di Albino**

**Il Responsabile dell'area LL.PP. - Protezione civile**

(AZZALI Arch. Giovanni Maria)

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 e 1342 del C.C., il conduttore dichiara di accettare espressamente le clausole indicate ai punti n. 1(Durata della Locazione) 2) (Sub.locazione) 3) (Consegna e riconsegna) 5(Risoluzione di diritto del contratto) 6(Responsabilità per danni) 8(Foro competente).

**IL CONDUTTORE Servizi Sociosanitari Valseriana Srl**

**Il Presidente del Cda**

(Sig. Domenico Piazzini)