

COMUNE DI TELVE

PROVINCIA DI TRENTO

Locazione dei locali siti in Via Grazie nr. 31 a Telve catastalmente identificati dalla p.ed. 550 sub 3 e parte della p.f. 678/1 in C.C. Telve di Sotto per la gestione del servizio per l'infanzia fascia 3 mesi – 3 anni per soddisfare il bisogno di conciliazione famiglia-lavoro mediante l'utilizzo di buoni di servizio per il periodo 2026-2030.

N. _____ Rep. Atti privati

L'anno **duemilaventisei** il giorno _____ del mese di _____, presso la sede municipale, tra

1. _____ nato a _____, il __.__.____, Sindaco pro tempore e **legale rappresentante del Comune di Telve**, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione comunale che rappresenta (C.F. 00292750221);
2. _____ nato a _____, il __.__.____, codice fiscale n. _____, il quale agisce, nel presente atto, in qualità di legale Rappresentante della Ditta _____, con sede in _____ (P.I. _____).

Premesso che:

con deliberazione n. __ di data _____, la Giunta comunale ha approvato il bando per la locazione in uso dei locali siti in via Grazie nr. 31 a Telve catastalmente identificati dalla p.ed. 550 sub 3 e parte della p.f. 678/1 in C.C. Telve di Sotto per la gestione del servizio per l'infanzia fascia 3 mesi – 3 anni per soddisfare il bisogno di conciliazione famiglia-lavoro mediante l'utilizzo di buoni di servizio per il periodo 2026-2030 mediante asta pubblica ai sensi degli artt. 17 e 19 della L.P. 19.07.1990 n. 23 e ss.mm.ii sulla base del criterio dell'offerta

economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 17 comma 1 della L.P. 09.03.2016 nr. 2 e dell'art. 108 del D.Lgs. 31.03.2023 nr. 36;

- con avviso prot. n. _____ di data _____, pubblicato all'Albo pretorio dal _____ al _____ e pubblicizzato nelle forme previste dalla legge, è stata indetta un'asta pubblica per la locazione in oggetto, con aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente vantaggiosa e base d'asta di € _____ (_____/00) mensili;

- a seguito dell'asta pubblica, giusto verbale di aggiudicazione di data __.__.____, è stata disposta l'aggiudicazione provvisoria della p.ed. 550 sub. 3 e parte della p.f. 678/1 in C.C. Telve di Sotto a favore di _____, che ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, con un canone mensile pari ad € _____;

- i competenti Uffici hanno provveduto, con esito favorevole, alla verifica dei requisiti dichiarati dalla Ditta in sede di offerta;

- con determinazione nr. ____ di data _____ è stata aggiudicata la locazione della p.ed. 550 sub. 3 e p.f. 678/1 a favore della ditta _____;

il presente contratto viene assunto sulla base di quanto espressamente stabilito dall'avviso d'asta pubblica ed esplicita le condizioni di esecuzione e gestione del contratto di locazione dei locali siti in via Grazie nr. 31 a Telve catastalmente identificati dalla p.ed. 550 sub 3 e parte della p.f. 678/1 in C.C. Telve di Sotto per la gestione del servizio per l'infanzia fascia 3 mesi – 3 anni per soddisfare il bisogno di conciliazione famiglia-lavoro mediante l'utilizzo di buoni di servizio per il periodo 2026-2030;

Riconosciute le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

art. 1 – Oggetto e finalità

Il Comune di Telve di seguito denominato “*Locatore*” concede in uso alla ditta denominata _____, anche “*Conduttore*”, che a mezzo del suo rappresentante accetta, i locali siti in Via Grazie nr. 31 a Telve catastalmente identificati dalla p.ed. 550 sub 3 e parte della p.f. 678/1 in C.C. Telve di Sotto, come risulta dalla planimetria allegata come sub “A”.

La locazione dei locali in oggetto è finalizzata a costituire un servizio per l’infanzia fascia 3 mesi – 3 anni per soddisfare il bisogno di conciliazione famiglia-lavoro mediante l’utilizzo di buoni di servizio per un numero di posti previsto pari a quindici bambini.

Il conduttore organizza la gestione del servizio conciliativo in piena autonomia e assumendosene integralmente il rischio, con propri capitali, mezzi tecnici e personale, nel pieno rispetto della destinazione d’uso.

Il conduttore è l’unico responsabile della gestione della struttura nei confronti del Comune e dei terzi. È vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, anche temporaneo e parziale, dell’uso pattuito con il presente contratto.

art. 2 – Beni e attrezzature

La locazione è inerente al complesso dei seguenti beni:

- a) p.ed. 550 sub 3 e parte della p.f. 678/1 in C.C. Telve, evidenziate in planimetria sub “A”, costituita da: ingresso; sala principale, sala da pranzo e sala sonno, cucina, n. 1 locale di servizio/deposito, n. 1 ufficio, n. 2 servizi igienici, centrale termica (unico locale sito al piano I° non accessibile al pubblico) e giardino esterno;
- b) dagli elementi di arredo e attrezzature risultanti dall’allegato elenco sub. “B”.

Il conduttore dichiara di aver attentamente preso visione degli immobili, impianti, attrezzature e di averli trovati in buono stato manutentivo, adatti all'uso convenuto, di conoscerne sia la consistenza che lo stato di efficienza, rinunciando ad opporre ogni eccezione al riguardo.

Dal momento della sottoscrizione del contratto il conduttore è responsabile della conservazione e manutenzione degli immobili e attrezzature.

Il conduttore è tenuto ad utilizzare i beni stessi con la diligenza del buon padre di famiglia ed a riconsegnarli al Comune, alla scadenza del contratto, nelle stesse condizioni in cui sono stati consegnati, salvo il naturale deperimento dovuto ad un corretto uso dell'immobile e conformemente alle finalità indicate nel presente atto.

Alla scadenza del contratto, i beni elencati al precedente comma rientreranno nella piena disponibilità del Comune, senza necessità di disdetta o di altra formalità.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi per verificare, in contraddittorio con il conduttore, lo stato di conservazione e manutenzione dei beni avuti in consegna.

Art. 3 - Attestazione energetica

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Articolo 6, Dlgs 19 agosto 2005 n. 192) giusto attestato prot. Comunale _____ dd. _____, allegato al presente atto sub "C".

art. 4 - Decorrenza e durata

La durata della locazione è stabilita in anni educativi 4 (quattro), orientativamente dal 01.09.2026 al 31.08.2030, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto, eventualmente rinnovabile di ulteriori anni 4 (quattro). E' prevista la medesima possibilità per il conduttore previa richiesta, mediante lettera

raccomandata, da inoltrare entro i sei mesi antecedenti la scadenza contrattuale. L'Amministrazione comunale si riserva di accettare o meno la proroga richiesta, a suo insindacabile giudizio e ridefinendo, se del caso, le condizioni economiche della locazione.

Trascorso il periodo di durata, in assenza di rinnovi o allo scadere del periodo di rinnovo, il contratto scadrà di pieno diritto senza necessità di disdetta alcuna

L'ulteriore detenzione del bene, oltre il termine sopraindicato, deve considerarsi occupazione abusiva di fatto, con esclusione di qualunque rapporto contrattuale ordinario. Nel caso si verificasse l'ipotesi testé citata, l'occupante dovrà corrispondere al Comune di Telve un'indennità per ogni giorno di occupazione abusiva qualificata quale penale, pari ad euro 100,00 (cento/00) giornaliera, fatto salvo il diritto del Comune di agire per ottenere il maggior danno ed il sequestro dell'azienda.

art. 5 - Corrispettivo

Il pagamento del canone di locazione è fissato in € _____ (euro _____) mensili e dovrà essere pagato al primo giorno di ogni mese anticipatamente.

Nel caso di tardivo pagamento per un periodo superiore a giorni trenta, sarà emesso, da parte dell'Amministrazione comunale, un unico sollecito in seguito al quale, qualora persista l'inadempimento sarà emessa l'ordinanza di sfratto e sarà attivata la procedura di recupero coattivo della somma pendente, con addebito di tutte le spese a carico dell'aggiudicatario inadempiente e moroso nonché si farà decadere il conduttore da qualsiasi beneficio di legge e darà al Comune concedente il diritto di risolvere il presente contratto.

L'importo, che viene assunto quale corrispettivo mensile iniziale, sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione dell'indice

ISTAT, espressivo dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai, accertato con riferimento al mese di dicembre dell'anno precedente, con arrotondamento all'euro superiore.

art. 6 – Oneri ed obblighi del Conduttore

Sono a carico del Conduttore i seguenti oneri ed obblighi:

- Rispetto dei "Criteri e modalità di attuazione dei Buoni di Servizio per il periodo 01/01/2025 – 31/12/2027" approvati con delibera della Giunta Provinciale n. 487 dd. 10/04/2026.
- garantire all'apertura del servizio entro l'inizio dell'anno educativo 2026/2027;
- dare attuazione al progetto pedagogico educativo presentato in sede di gara ed allegato al presente contratto sub "D";
- utilizzare la struttura messa a disposizione con la diligenza del buon padre di famiglia avendo cura di mantenere in ottimo stato la stessa;
- provvedere a tutti gli adempimenti necessari e di acquisire tutte le autorizzazioni amministrative prescritte ai fini del corretto e regolare svolgimento dell'attività e nel rispetto delle vigenti normative di settore, in particolare in materia igienico sanitarie.
- garantire il pieno rispetto delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81;
- rendere disponibile, presso il locale, una cassetta di pronto soccorso contenente almeno il pacchetto di medicazione di cui all'allegato 1 del D.M. 388 di data 15 luglio 2003;
- applicare e far applicare integralmente nei confronti di tutti i lavoratori dipendenti e dei soci lavoratori impiegati nella gestione le normative vigenti in materia lavoro, di sicurezza dei lavoratori nonché le condizioni economiche e

normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali di lavoro della categoria vigenti in Provincia di Trento.

- stipulare apposita polizza assicurativa contro la responsabilità civile, incendio e calamità naturali ed eventi catastrofici come previsto al punto 18 del bando;
- Il servizio dovrà essere organizzato ed erogato secondo il calendario effettivo di inizio e fine anno educativo. L'apertura della struttura è garantita per cinque giorni la settimana, dal lunedì al venerdì. Sussiste l'obbligo di garantire l'apertura per un minimo di 11 (undici) mesi all'anno. Eventuali variazioni d'orario saranno concordate fra le parti; deve comunque essere garantito il servizio di anticipo e posticipo.
- L'affidatario deve inoltre garantire, qualora richiesto dall'utenza, la fruizione part-time del servizio inoltre, su prenotazione, deve essere garantito il servizio integrativo previo accordo con gli utenti fruitori.
- provvedere, alla scadenza, a riconsegnare gli edifici puliti ed imbiancati a nuovo;

Sono altresì a carico del conduttore:

- le spese per le utenze. Sussiste l'obbligo di volturare i relativi contratti.
- le imposte, i tributi ed ogni altro onere relativo alla gestione;

Le spese relative manutenzione ordinaria dei beni oggetto di locazione e, se del caso, le riparazioni, anche se dovute al deperimento d'uso. In difetto, vi provvederà il Comune, addebitando la spesa conseguente, maggiorata del 20% per spese generali. Di tale importo il Comune potrà disporre il rimborso, anche mediante escussione del deposito cauzionale. Sussiste l'obbligo di comunicare tempestivamente al Comune qualsiasi rottura. Tra le manutenzioni ordinarie rientrano quelle relative alla riparazione e/o sostituzione degli elettrodomestici concessi, ad esclusione della centrale termica.

art. 7 - Obblighi del Comune

Il Comune provvederà, a propria cura e spese, alla manutenzione straordinaria dei beni locati.

art. 8 - Addizioni e migliorie

Ogni opera effettuata dovrà essere autorizzata sotto il profilo patrimoniale dall'Amministrazione comunale e il conduttore dovrà munirsi in proprio di tutte le autorizzazioni richieste da leggi o regolamenti a propria cura e a proprie spese.

Le stesse, alla scadenza del contratto ed in deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 del codice civile, resteranno di proprietà del Comune, senza diritto per il conduttore a compensi od indennità di sorta.

Il locatore si riserva, in ogni caso, il diritto di pretendere il ripristino allo stato originario se non vi è stata l'autorizzazione preventiva ai lavori di miglioramento.

art. 9 - Divieti

La locazione deve avvenire nel rispetto delle clausole contrattuali descritte nel presente contratto di locazione, con divieto assoluto di mutamento dell'attività, di sublocazione, di cessione anche parziale e/o a titolo gratuito degli immobili costituenti oggetto della locazione, pena la risoluzione *ipso iure* del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile e perdita del deposito cauzionale. È altresì vietata la cessione a terzi del presente contratto.

art. 10 - Penalità

Il Comune si riserva la facoltà ed il diritto alla periodica verifica del puntuale adempimento, da parte del conduttore, degli obblighi contrattuali assunti, riservandosi, nei casi di inadempimento, la facoltà di applicare penalità, nelle seguenti misure:

- a) per inadempienze agli obblighi contrattuali che, a giudizio insindacabile del Comune siano considerate lievi, sarà applicata, da parte del Responsabile del Servizio e previa formale contestazione degli addebiti, una penale di € 200,00;
- b) qualora il conduttore non proceda all'apertura del servizio conciliativo concluso entro l'inizio dell'anno educativo 2026/2027, per ogni giorno di ritardo il Comune applicherà una sanzione pari a 50,00 €/giorno. Il termine può essere prorogato per motivate esigenze del conduttore, valutate dalla Giunta comunale.
- c) qualora, fatta salva la sussistenza di cause di forza maggiore, l'interruzione del servizio si protragga per un periodo superiore ai 15 giorni consecutivi, non segnalato, il Comune si riserva la facoltà di disporre la risoluzione unilaterale del contratto. In tal caso, il conduttore, oltre al canone mensile dovuto, è tenuto a corrispondere una somma di pari importo, a titolo di penalità.

Il Comune potrà, a tal fine, disporre l'escussione della cauzione prestata.

L'eventuale sussistenza di cause di forza maggiore sarà accertata e riconosciuta ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.

La mancata attuazione di quanto previsto del progetto educativo pedagogico presentato in sede di partecipazione alla procedura comparativa, nella parte ritenuta ammissibile dall'Amministrazione, e il mancato rispetto delle condizioni della locazione determinerà la decadenza della locazione stessa e la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., senza che il conduttore possa pretendere indennità di sorta, con incameramento della cauzione, fatto salvo il diritto al maggior danno derivato all'amministrazione concedente.

art. 11 - Responsabilità

Il consuttore è direttamente responsabile, nei confronti del Comune e dei terzi, di

ogni e qualsiasi danno a persone e/o a cose inerente e conseguente la gestione del servizio oggetto del contratto. Il Comune declina ogni e qualsiasi responsabilità inerente e conseguente al presente contratto.

A tal fine si dà atto che la Società, ai sensi di quanto previsto nel bando, ha depositato presso il Comune:

- copia del contratto di assicurazione dei beni oggetto di affitto per i rischi derivanti da incendio esplosione per dolo e/o colpa grave o qualsiasi altra causa all'arredamento, agli impianti e alle attrezzature, danni da acqua condotta, da ricerca e ripristino del danno provocato dall'acqua condotta, da rottura di cristalli e lastre di vetro con un massimale di euro 2.000.000,00, nella forma a primo rischio assoluto nr. _____ stipulato in data __.__.____ con _____;
- copia del contratto di assicurazione contro i rischi derivanti dalla responsabilità civile contro terzi, limitatamente a quelli connessi all'espletamento dell'attività svolta, per ogni sinistro e per ogni persona danneggiata, con l'inclusione dei danni provocati da dipendenti, clienti, fornitori o comunque da qualunque persona o cosa coinvolta nello svolgimento dell'attività di gestione del servizio conciliativo, con totale esonero dell'Amministrazione concedente da ogni responsabilità civile verso terzi, e considerando l'Amministrazione stessa come terza, con un massimale unico di euro 2.000.000,00, nr. _____ stipulato in data __.__.____ con _____. La polizza stessa deve avere durata non inferiore a quella del contratto. La polizza dovrà inoltre prevedere la rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Telve.
- copia del contratto di assicurazione contro i rischi cagionati direttamente da

calamità naturali ed eventi catastrofici verificatisi sul territorio nazionale ai beni di cui all'articolo 2424, primo comma, sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3), del codice civile. Per eventi da assicurare di cui al primo periodo ai sensi del D.M. 30 gennaio 2025, n. 18 si intendono i sismi, le alluvioni, le frane, le inondazioni e le esondazioni per un valore di Euro 2.000.000,00 (Euro duemilioni/00) nr. _____ stipulato in data __.__.____ con _____.

art.12 - Garanzie

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, si dà atto che la Ditta, in applicazione a quanto previsto nel bando ha costituito la cauzione definitiva di € _____ (_____) presso _____ con garanzia n. _____ dd. _____.

Qualora nel corso dell'esecuzione del contratto l'importo costituito in garanzia dovesse essere parzialmente o totalmente incamerato dal Comune di Telve la stessa cauzione dovrà essere tempestivamente integrata dal conduttore per la parte incamerata.

Resta salva la facoltà del Comune di attivare ogni altra azione ritenuta opportuna, nel caso in cui l'ammontare della cauzione risultasse insufficiente.

La cauzione sarà liberata ovvero restituita senza interessi da parte dell'Amministrazione comunale alla riconsegna dei locali, previa verifica del corretto espletamento di tutte le disposizioni previste dal presente atto e in assenza di danni; in caso contrario l'importo sarà ridotto delle penalità e delle spese necessarie per effettuare i lavori e/o le riparazioni, fatta salva la richiesta di eventuali integrazioni.

art. 13 - Diritto di recesso

Il conduttore non potrà recedere dal contratto se non per giustificato motivo e dopo accettazione da parte del Comune, a mezzo raccomandata a/r o a mezzo PEC. Il recesso avrà effetto decorsi 6 (sei) mesi dalla data della comunicazione. Il Comune di Telve avrà diritto al risarcimento dei danni che dovesse subire in dipendenza del recesso anticipato ed al rimborso delle eventuali spese per il ripristino dello stato del bene in locazione.

art. 14 - Risoluzione del contratto

Il Comune potrà risolvere unilateralmente il contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c.:

- in presenza di ripetuti inadempimenti agli obblighi contrattuali, confermati da almeno due contestazioni formali;
- colpa, dolo o grave inadempienza del conduttore;
- in caso di perdita dei requisiti necessari per l'espletamento del servizio correlato all'attività in oggetto;
- in caso di mancato pagamento del corrispettivo dovuto, trascorsi trenta giorni dal termine stabilito;
- qualora l'interruzione del servizio si protragga per un periodo superiore ai 15 giorni consecutivi;
- in caso di mancato reintegro del deposito cauzionale nel caso in cui il Comune abbia inteso avvalersene;
- qualora la Ditta si renda colpevole di frode o venga dichiarata fallita;
- per ragioni di pubblico interesse o pubblica utilità o per altri giustificati motivi non compatibili con gli usi concessi;
- nei casi previsti dall'art. 12

il Comune è autorizzato a richiederla in qualsiasi momento, dandone avviso al conduttore con lettera raccomandata a/r o tramite PEC, almeno 6 (sei) mesi prima

della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Ha altresì diritto a rivalersi sul deposito cauzionale riservandosi la facoltà di chiedere il risarcimento dell'eventuale maggiore danno subito.

Qualora fosse accertato, in qualsiasi momento, che il conduttore eserciti la locazione in difformità alle Leggi e ai Regolamenti vigenti nonché in difformità delle prescrizioni riportate nel presente atto, l'Amministrazione concedente diffiderà con lettera raccomandata il medesimo Conduttore ad ottemperare le suddette norme vigenti e prescrizioni entro il termine previsto nella diffida e, in caso di perdurante inottemperanza, procederà alla revoca del contratto di locazione nonché alla richiesta al conduttore di risarcimento degli eventuali danni derivanti al bene a seguito dell'inosservanza delle norme vigenti e delle prescrizioni riportate nel presente atto.

Il Comune di Telve si riserva la facoltà di verificare in qualsiasi momento lo stato di manutenzione dei beni oggetto della locazione e, contemporaneamente, il costante utilizzo dei beni stessi secondo gli usi per i quali la locazione è stata stipulata; l'accertamento di anomalie in tal senso potrà determinare, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione concedente, l'immediata revoca del contratto, fatta salva ogni e qualsiasi azione tendente al recupero di eventuali danni materiali o anche di ordine morale, qualora da detti usi derivassero fatti o accadimenti lesivi del buon nome dell'Amministrazione concedente.

art. 15 - Controversie

Tutte le controversie che dovessero sorgere in ordine all'interpretazione ed all'esecuzione del presente contratto saranno possibilmente definite in via bonaria. In caso di esito negativo dei tentativi di conciliazione le controversie saranno devolute all'autorità giudiziaria ordinaria del foro di Trento, con esclusione del

ricorso ad arbitrato.

art. 16 - Spese contrattuali

Il presente atto è soggetto all'imposta di registro nella misura dello 0,5% sulla garanzia fidejussoria o deposito cauzionale e del 2% sul valore del canone annuo, ai sensi dell'articolo 5 della tariffa 1 – parte 1 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e s.m.i., trattandosi di contratto esente Iva ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. 633 del 26 ottobre 1972. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto, ivi comprese quelle derivanti da eventuali atti aggiuntivi, sono a carico del conduttore senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune. Il presente contratto è soggetto ad imposto di bollo assolta una tantum al momento della stipula del contratto.

art. 17 - Privacy

Con la sottoscrizione del presente atto la parte affittuaria autorizza il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e ss.mm. e Regolamento UE n. 679 2016, del quale è stata edotta mediante informativa contenuta nell'avviso di asta pubblica.

art. 18 - Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal contratto si rinvia:

- a) alle condizioni previste dal bando di gara relativo al contratto in oggetto;
- c) alle norme previste dal codice civile, agli usi e consuetudini locali.

Letto, accettato e sottoscritto.

Il Conduttore

Il Comune

Il Segretario comunale

dott.ssa Nicole Gonzo