

REP. (scritt. priv.) N.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA'
COMUNALE SITO IN VICOLO CECILIA MALDEA 1, NELL'AMBITO
DELLA "CITTADELLA DELLA SALUTE".**

* * * * *

Il giorno con la presente scrittura privata, da valere a ogni effetto di legge: -----

TRA

il COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA con sede a Fiorenzuola d'Arda (PC) in Piazzale San Giovanni n. 2 (C.F. 00115070336) in persona, nata a (.....) il (C.F.), che interviene in questo atto esclusivamente in nome per conto e nell'interesse del Comune di Fiorenzuola d'Arda, nella sua qualità di Funzionario Responsabile del Settore Programmazione e Gestione del Territorio, in forza di Decreto emesso dal Sindaco di Fiorenzuola d'Arda n. 28 del 30 settembre 2025; Locatore, da una parte; -----

E

..... (C.F.) con sede a (....) in, in persona dell'intervenuto suo rappresentante nato a il (C.F.) nella sua qualità di ; Conduttore, dall'altra parte; -----

PREMESSO CHE: -----

- con delibera di Giunta Comunale n. 38 del 26 marzo 2026, è stato dato mandato al Funzionario Responsabile del Settore Programmazione e Gestione del Territorio, di provvedere agli adempimenti necessari all'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Vicolo Cecilia Maldea 1, da destinarsi ad attività di

volontariato in materia socio-sanitaria al fine di garantire la presenza di un presidio stabile nel territorio che operi in campo socio sanitario, autorizzando inoltre la possibilità di scomputo dal canone di locazione per eventuali opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e adeguamento alla normativa igienico sanitaria e di sicurezza da parte dell'utilizzatore, secondo le modalità e documentazione disciplinati all'art. 18 del Regolamento per la disciplina dell'assegnazione in uso di beni immobili comunali; -----

- con determina n. del, è stato approvato l'Avviso di manifestazione di interesse volto all'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà comunale sito a Fiorenzuola d'Arda (PC) in Vicolo Cecilia Maldea 1, nell'ambito della "Cittadella della salute" per il periodo di anni sei più sei, rivolto a soggetti del terzo settore che operano del campo socio-sanitario, che prevede un canone annuo a base d'asta di Euro 16.817,04, approvando contestualmente il relativo schema di contratto; -----

- entro i termini di scadenza previsti dall'Avviso, sono pervenute, presentate da, in rialzo sul canone di Euro

- con determina n. del è stata approvata la locazione dell'immobile in oggetto alla per un canone annuale di Euro, in rialzo sull'importo a base d'asta, come da offerta presentata; -----

Ciò premesso, tra le parti contraenti SI CONVIENE E SI STIPULA quanto segue: -

ART. 1 - OGGETTO. -----

Il Comune di Fiorenzuola d'Arda, in persona dell'intervenuto suo rappresentante ---, concede in locazione a che accetta, l'immobile posto nel Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC) in Vicolo Cecilia Maldea 1, facente parte

del patrimonio disponibile dell'Ente, da destinarsi ad attività di volontariato in materia socio-sanitaria. -----

ART. 2 – DESCRIZIONE DELL'AREA. -----

L'immobile oggetto della presente locazione, è inserito nell'ambito "Cittadella della Salute", come previsto dal Piano Strutturale Comunale vigente, che è finalizzato alla concentrazione ed integrazione delle strutture e dell'organizzazione sanitaria delle sedi ospedaliere e di servizi pubblici/privati, per consentire una migliore qualificazione e completamento dell'offerta di servizi socio-sanitari sul territorio. ---

L'immobile, di complessivi mq. 623 è catastalmente individuato al N.C.E.U del Comune di Fiorenzuola d'Arda al Foglio 53: -----

- Mappale 45 - Categoria C/3 - Classe 3 - consistenza mq 55; -----

- Mappale 63 - sub 4 - Categoria B/4 - Classe 1 consistenza mq 360; -----

- Mappale 63 - sub 3 - Categoria C/6 - Classe 3 consistenza mq 96; -----

- Mappale 45 - sub 2 - Categoria C/6 - Classe 3 consistenza mq 112; -----

come da planimetrie catastali allegate al presente contratto. -----

ART. 3 – USO E DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE. -----

L'immobile oggetto della presente locazione, sarà destinato esclusivamente allo svolgimento dell'attività istituzionale della -----

E' fatto espresso divieto di utilizzare il locale per scopi diversi da quello sopra articolato, e di modificarne, anche parzialmente, l'attuale destinazione. -----

E' inoltre vietata la sub-locazione dello stesso, anche parziale, salvo preventiva autorizzazione scritta del Comune. -----

Il Conduttore dichiara che l'immobile è in buono stato di conservazione e idoneo al corretto svolgimento dell'attività preposta. -----

ART. 4 – DURATA, RECESSO, REVOCA E DECADENZA DELLA

CONCESSIONE. -----

La locazione viene fatta per un periodo di anni sei più sei, decorrenti dalla data di stipula del presente atto, rinnovabile automaticamente alla prima scadenza per uguale periodo, salvo disdetta di una delle parti, da comunicarsi mediante posta certificata o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno sei mesi prima della scadenza. -

Il Comune si riserva la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto, in qualsiasi tempo, quando concorrano giusti motivi di pubblico interesse, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21-quinquies della Legge n. 241/1990. Il recesso dovrà essere adeguatamente motivato e sarà comunicato al Conduttore con un preavviso non inferiore a 6 (sei) mesi, tenuto conto della natura di servizio di pubblica utilità svolto dall'Associazione. -----

In tal caso, al Conduttore non spetterà alcun indennizzo, salvo il rimborso di eventuali migliorie autorizzate e non ammortizzate. -----

L'Ente locatore ha la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto ai sensi degli artt. 1453 e seguenti del Codice Civile. -----

La locazione sarà risolta di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C., senza bisogno di pronuncia, che non fosse meramente dichiarativa, per fatti imputabili al Conduttore, quali: -----

- a) mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione, entro trenta giorni dalla scadenza;
- b) destinazione dell'immobile a uso diverso da quello previsto contrattualmente; ---
- c) sublocazione totale o parziale dell'immobile o cessione del contratto senza preventiva autorizzazione del Locatore; -----
- d) grave violazione degli obblighi contrattuali o di legge in materia di utilizzo e conservazione del bene; -----

Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi previsti dal presente contratto di locazione, comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale. -----

In caso di inadempimento, risoluzione, recesso, revoca, o alla naturale scadenza del contratto, il Conduttore dovrà riconsegnare l'immobile nella sua integrità, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 19 del Regolamento per la disciplina dell'assegnazione in uso di beni immobili comunali, previo controllo dello stato di conservazione/manutenzione, corrispondendo l'eventuale importo per danni accertati oltre la normale usura, e senza pretendere nessun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglioria. -----

Dovrà inoltre essere redatto verbale di riconsegna con la descrizione dello stato dei locali; nel caso di rifiuto del Conduttore alla cooperazione per la redazione di verbale di riconsegna, provvederà con atto unilaterale il Comune dopo aver comunicato il giorno e l'ora in cui viene operato l'accesso nei luoghi. -----

ART. 5 – CANONE DI LOCAZIONE E PAGAMENTO. -----

Il canone annuale di locazione per l'immobile oggetto del presente atto, che la, Conduttore, deve versare al Comune di Fiorenzuola d'Arda, Locatore, è stabilito tra le parti in Euro (...../00, quale canone annuale offerto dall'Associazione in sede di manifestazione di interesse. ---- Il pagamento del canone sarà effettuato in due rate semestrali anticipate, di pari importo: la prima rata sarà versata entro 30 giorni dalla data di decorrenza del contratto, e la seconda entro 30 giorni dal compimento del sesto mese dalla decorrenza del contratto, previa emissione da parte dell'Ente di Avviso PagoPA. -----

-Per le annualità successive, le scadenze delle due rate semestrali saranno calcolate a partire dalla decorrenza di ciascuna annualità, con le stesse modalità. -----

A decorrere dal secondo anno, il canone sarà aggiornamento automaticamente nella

misura del 75% della variazione ISTAT, fatte salve diverse disposizioni normative. -
In caso di mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione o degli oneri accessori, trascorsi trenta giorni dalla scadenza, il Locatore potrà avvalersi della clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, mediante comunicazione scritta al Conduttore. Resta salvo il diritto al risarcimento del danno. In caso di ritardato pagamento del canone di locazione, saranno dovuti interessi moratori nella misura del 15% (quindicipercento) annuale, o diversa misura prevista da norme imperative. -----

ART. 6 – SPESE DI GESTIONE. -----

Tutte le spese di gestione derivanti dai consumi di gas, acqua, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento, gestione linea telefonica e informatica, servizi di pulizia, spurgo fosse biologiche, ecc..., compresi i tributi, sono di competenza del Conduttore. -----

Rimangono inoltre a carico del Conduttore eventuali oneri e spese di adeguamento dei locali a prescrizioni richieste da Pubbliche Amministrazioni. -----

ART. 7 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA. -----

L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e il Conduttore è tenuto a conservarlo e custodirlo con la dovuta diligenza. -----

Sono a totale carico della tutti i lavori che si rendessero necessari per l'adeguamento dei locali all'uso cui sono destinati nonché tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, per quest'ultima limitatamente a quanto previsto dall'art. 18 comma 1 del Regolamento per la disciplina dell'assegnazione in uso di beni immobili comunali. -----

Ai sensi dell'art. 18 del Regolamento sopra richiamato, per le opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e adeguamento alla normativa igienico sanitaria e di

sicurezza, è previsto lo scomputo dal canone, come autorizzato dalla Giunta Comunale, con delibera n. 38 del 26 marzo 2026, richiamata nelle premesse. -----

Lo scomputo è soggetto alle seguenti condizioni: -----

- preventivo/computo metrico dettagliato dei lavori da presentare prima dell'avvio degli stessi al Servizio Tecnico l'assenso sulla tipologia di lavori e sulla congruità dei prezzi; -----
- presentazione al Comune di idoneo titolo edilizio (se prescritto per legge) tramite un tecnico di fiducia scelto dall'utilizzatore; -----
- presentazione di regolari certificazione e dichiarazioni di conformità per gli impianti, di certificazioni dei materiali utilizzati che richiedano specifiche caratteristiche prestazionali; -----
- verifica finale da parte del Servizio Tecnico; -----
- spesa fatturata e quietanzata a nome dell'utilizzatore o ricevuta di acquisto del materiale nel caso di lavori eseguiti in economia (se ammissibili) e conteggio manodopera. -----

Tutte le addizioni e migliorie apportate all'immobile e oggetto di scomputo sono acquisite alla proprietà del Comune. -----

In caso di cessazione del rapporto prima della scadenza, di mancato rinnovo o di revoca anticipata, indipendentemente dalle cause, al terzo sarà riconosciuto il corrispettivo rimborso per le opere non scomputate, ridotto in base agli eventuali danni economici o materiali causati dallo stesso locatario. -----

Ogni intervento dovrà essere preventivamente autorizzato da parte dei competenti uffici comunali che procederanno altresì alla verifica della corretta realizzazione delle opere, e del possesso da parte degli operatori economici intervenuti, dei requisiti generali e speciali di cui al D.Lgs n. 36/2023 e s.m., anche nel caso in cui gli interventi

medesimi non sia oggetto di scomputo canone di concessione o conto affitto. -----

Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie effettuate in accordo fra le parti, resteranno acquisite dal Locatore senza che questi debba pagare rimborsi spese o indennità alcuna, salvo quelle eventualmente concordate dalle parti, e fatto salvo il diritto a pretendere la rimessa in ripristino dell'immobile nello stato *quo ante*. -----

ART. 8 – ASSICURAZIONE RESPONSABILITA' CIVILE E DANNI ALL'IMMOBILE. -----

Il Conduttore si assume ogni responsabilità nell'utilizzo dell'immobile, e sin da ora manleva espressamente la parte locatrice e i suoi aventi causa, da ogni responsabilità connessa all'attività esercitata nel locale oggetto di locazione e/o comunque da essa dipendente e conseguente. -----

Ai sensi dell'art. 1588 del Codice Civile, il Conduttore è responsabile di eventuali danni diretti o indiretti inerenti l'utilizzo dell'immobile nello svolgimento dell'attività di cui al presente atto, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che il fatto non sia a lui imputabile. A tal proposito, il Conduttore si impegna a mantenere per tutta la durata del contratto, idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi (RCT/O), a copertura dei rischi derivanti dalla conduzione e dall'uso dell'immobile, nonché polizza assicurativa per i beni mobili introdotti nel locale. -----

Su richiesta del Locatore, il Conduttore è tenuto a esibire copia delle polizze e delle relative quietanze. -----

Il Locatore si obbliga a mantenere assicurato l'immobile contro i rischi di incendio e fulmine ed eventi assimilabili. -----

Resta salva la facoltà delle parti di prevedere, nelle rispettive polizze, clausole di

rinuncia alla rivalsa nei confronti della controparte. -----

ART. 8 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA. -----

Il Conduttore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come da ultimo modificato dall'art. 6 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63 e s.m, da atto di aver ricevuto dal Locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica della porzione di immobile oggetto del presente contratto di locazione. L'attestato di prestazione energetica, relativo all'unità immobiliare oggetto di locazione, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto, anche se non materialmente allegato allo stesso ma conservato agli atti dell'Ufficio proponente. -----

ART. 9 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO. -----

Le parti convengono inoltre che il contratto si intende risolto per gravi inadempienze da imputarsi alla parte locatrice. -----

ART. 9 – FORO COMPETENTE. -----

In caso di controversie tra le parti è competente in via esclusiva l'autorità giudiziaria ordinaria del Foro di Piacenza. -----

ART. 10 - SPESE CONTRATTUALI. -----

Il presente contratto verrà registrato, a cura del Locatore, ai sensi dell'art. 5 comma 1 lett. b) Tariffa Parte I D.P.R. n. 131/1986 (imposta 2%). Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente atto, a esclusione delle imposte di bollo che spettano al Conduttore, sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali, a norma di legge. -----

Il presente contratto è esente da imposta di bollo, ai sensi dell'art. 82 c. 5 del D.Lgs. n. 117/2017 e s.m. -----

ART. 12 – NORME FINALI. -----

Il Conduttore è tenuto a consentire l'accesso all'unità immobiliare da parte del Locatore o di suoi incaricati, accettando e sottostando, in qualsiasi momento, a eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi da parte degli stessi. -----

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno rinvio alle vigenti disposizioni di legge in materia, alle norme del Codice Civile e a quelle previste dal Regolamento per la disciplina dell'assegnazione in uso di beni immobili comunali, adottato dal Comune di Fiorenzuola d'Arda con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 25 giugno 2024. -----

I contraenti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione, Ai sensi del Regolamento Generale sulla protezione dei dati (GDPR) n. 2016/679. -----

Il presente contratto viene sottoscritto dalle parti, con firma digitale valida e conforme al disposto dell'art. 1, comma 1 lettera s) del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e s.m il giorno 23 dicembre 2025. -----

Per il Comune di Fiorenzuola d'Arda
Locatore

per la
Conduttore

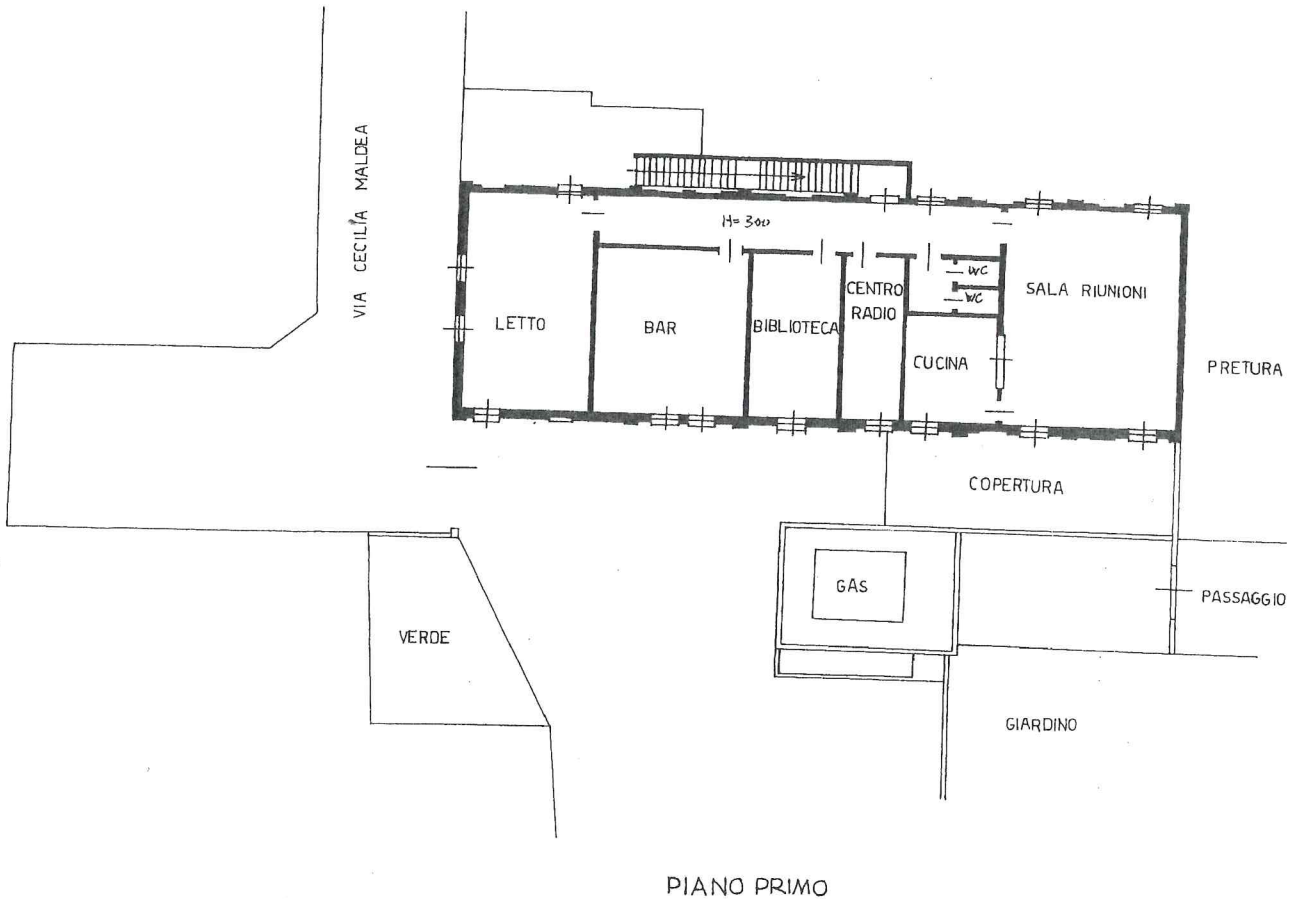
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
.....
(firmato digitalmente)

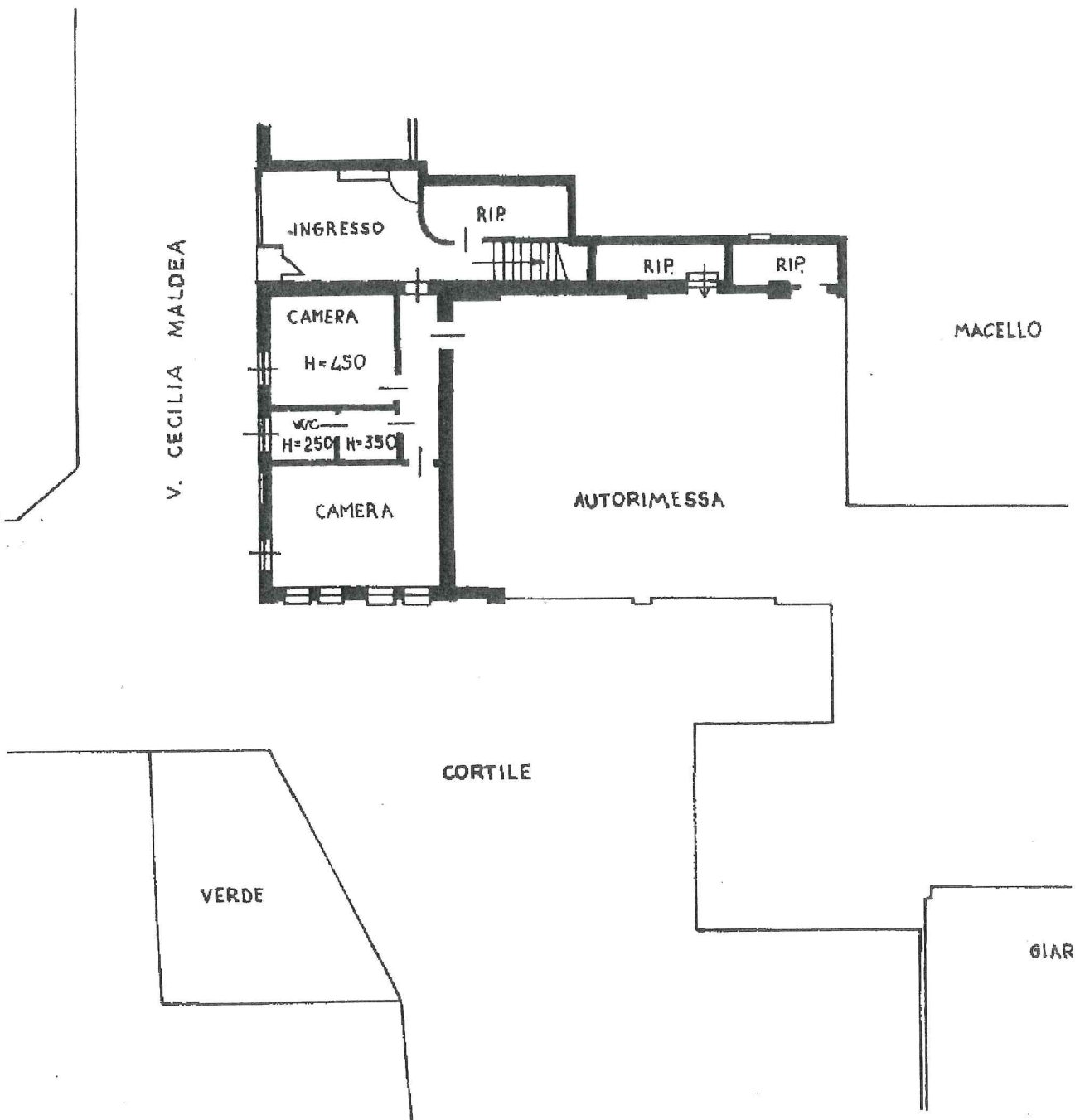
.....
.....
(firmato digitalmente)



Planimetre:

Foglio 53 mappale 63 sub 4





PIANO TERRA



agenzia del
Territorio

Agenzia del Territorio di Piacenza
Via Campo Sportivo Vecchio, 10 (Piacenza)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

REGOLAMENTO
F. 119/1000 - 497



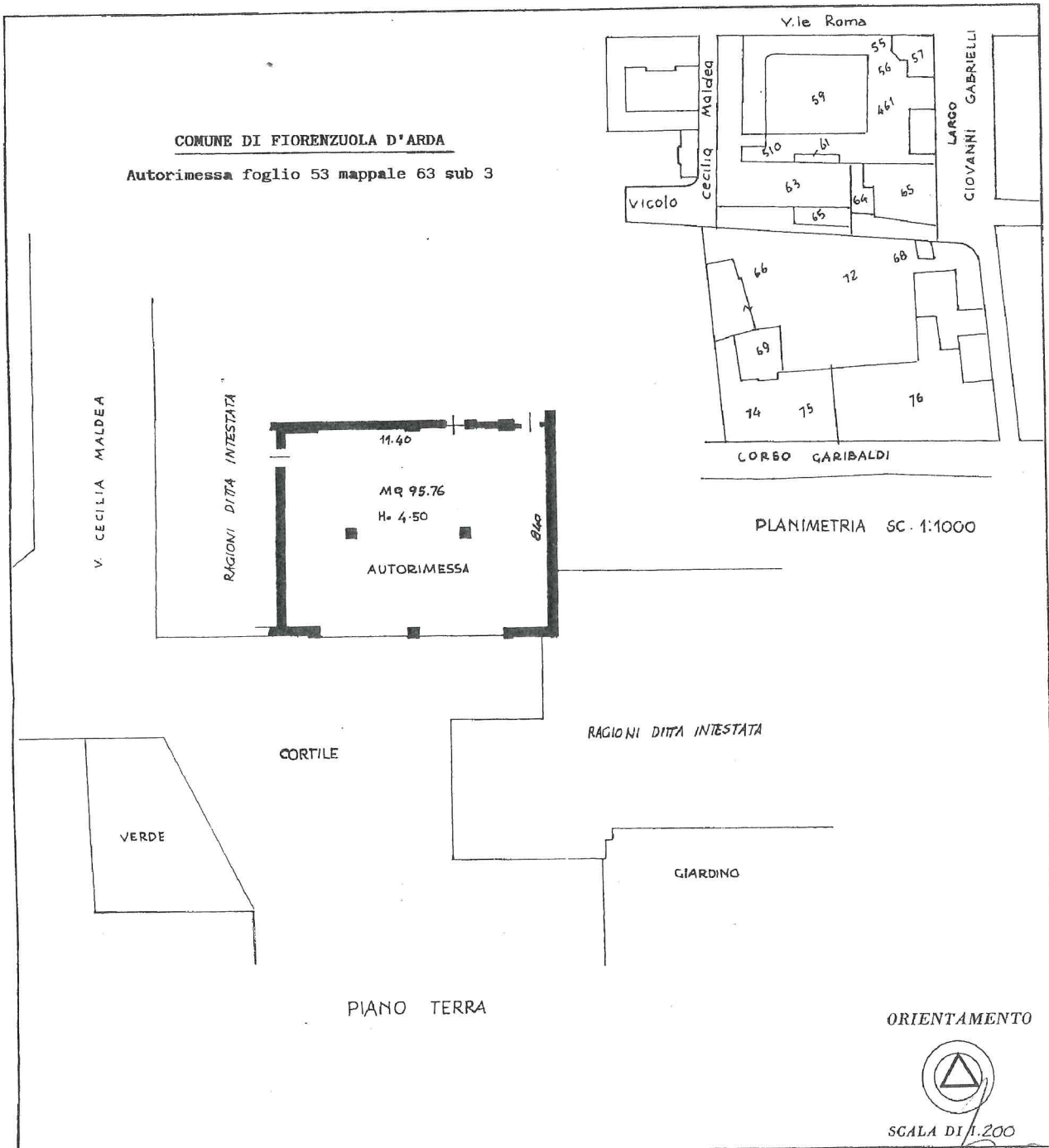
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FIORENZUOLA D'ARDA Via CECILIA MALDEA
Ditta COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA VIA GARIBALDI N. 53
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PIACENZA



MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

64 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

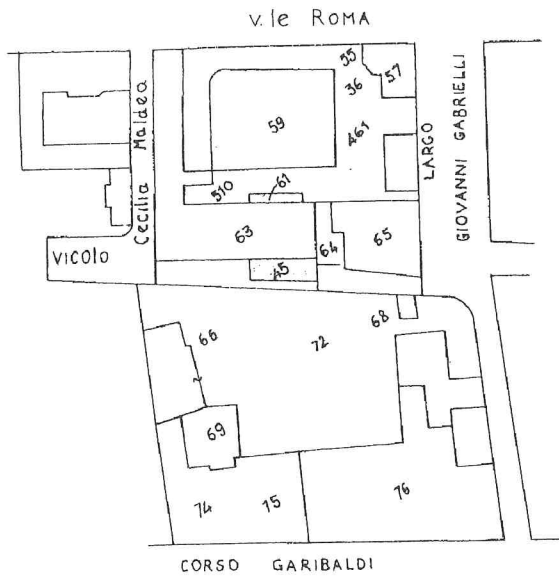
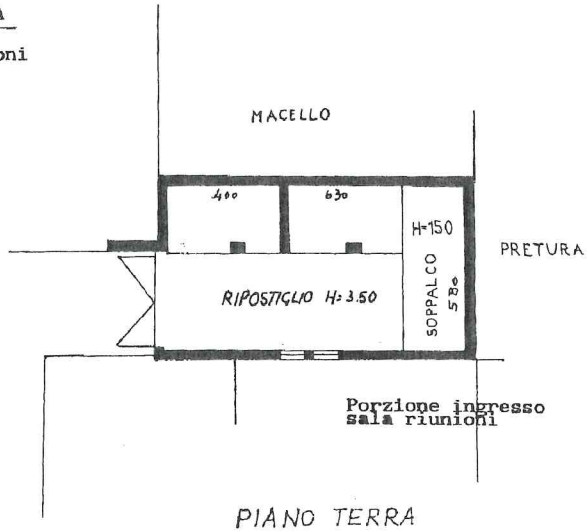
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FIORENZUOLA Via CECILIA MALDEA

Ditta COMUNE DI FIORENZUOLA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PIACENZA

COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA

Autorimessa e porzione vano ingresso sala riunioni
foglio 53 mappale 45



PLANIMETRIA SC. 1:1000

ORIENTAMENTO



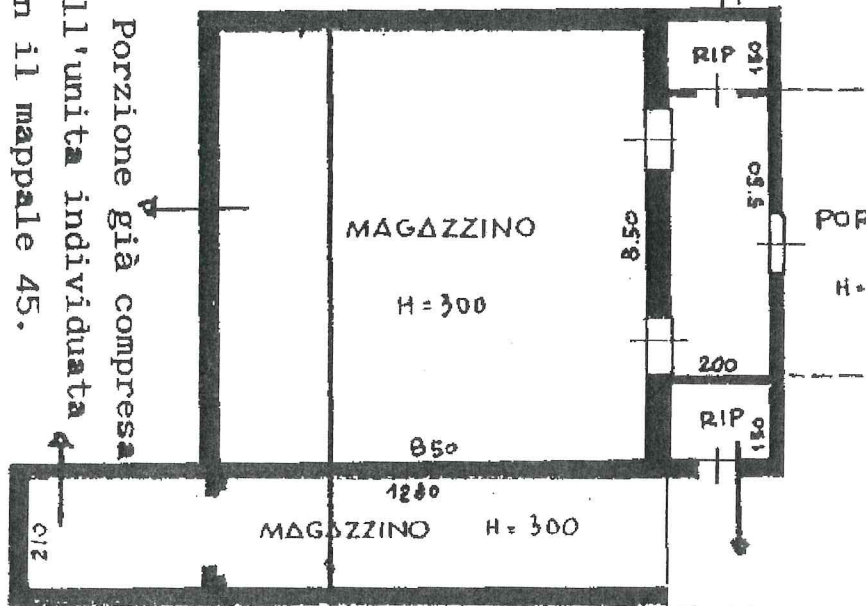
SCALA DI 1:200



COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA

Porzione compresa nei locali della Pubblica
Assistenza foglio 53 mappali 53 - 58 -
59 - 60 - 62/2 - 63 - 510 (Parte).

Porzione già compresa
nell'unità individuata
con il mappale 45.



Piano terra

Porzione demolita
non compresa nella presente perizia