

Esente da imposta di bollo art.. 27-bis Tabella B.- D.P.R. 642/72

**COMUNE DI NOCETO**

**(Provincia di Parma)**

REP. N. 1648

**LOCAZIONE AREA PER ATTIVITA' DI ASILO NIDO.**

L'anno Duemilasedici, il giorno dodici del mese di settembre (12.9.2016), in Noceto e nella Residenza Comunale, con la presente scrittura privata autenticata da valere a tutti gli effetti di legge -----

TRA

IL COMUNE DI NOCETO P.le Adami 1 Noceto (PR), codice fiscale 00166930347, rappresentato dal Responsabile del Servizio Patrimonio Geom. Trentini Moreno, nato in Fidenza il 1.1.1966 - CF TRNMRN66A01B034Q, domiciliato per la funzione in Noceto (PR), P.le Adami n. 1 43015 Noceto (PR), autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in forza del Decreto del Sindaco di Noceto n. 78 del 26.5.2016, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Comune" o "Amministrazione Comunale; -----

E

"Il Papavero", Cooperativa Sociale - Onlus con sede in Parma, Via Abbeveratoia 63/B, C.F. 02492100348, iscritta nell'apposita sezione del registro prefettizio al n. A194648, rappresentata dal Presidente, legale rappresentante, Sig. Troilo Giancarlo, nato in Archi (CH) il 12/09/1950, residente in Parma, loc. Vicofertile via Roma n. 82 - CF TRLGRC50P12A367L, di seguito denominata anche Cooperativa; -----

**PREMESSO**

- che con propria deliberazione n. 280 dell'11 dicembre 2008, modificata ed integrata con deliberazione n. 85 del 9 aprile 2009, la Giunta Comunale ha deliberato di concedere, mediante contratto di locazione, alla Cooperativa Sociale Il Papavero –

Onlus, con sede in Parma - via Abbeveratoia 63/b – P.Iva 02492100348, parte dell’area di proprietà comunale destinata in P.R.G.a verde pubblico individuabile catastalmente al foglio 27, mappale 945 del catasto terreni del Comune di Noceto, sita in Noceto capoluogo - Via della Commenda n.1 /a, da adibire a servizio della struttura per l’infanzia Asilo Nido “Il Papavero”; -----

- che con atto Rep 1537 del 29 luglio 2009 il Comune di Noceto ha stipulato con la Cooperativa Sociale Il Papavero il contratto di locazione relativo all’area di servizio per la durata di anni sei, decorrenti dal 3 agosto 2009, con possibilità di proroga fino ad un massimo di anni tre, disciplinando i rapporti e le obbligazioni reciproche; -----

- che l’area oggetto del presente contratto di locazione, di proprietà comunale, ha acquisito la diversa destinazione urbanistica di area di completamento residenziale soggetta ad intervento diretto denominato NOC\_I EU4 ed è stata inserita nel piano delle alienazioni patrimoniali dell’Ente; -----

- che l’Amministrazione comunale, con propri atti n. 107 del 25.6.2015 e n. 117 del 9.7.2015, dato atto che: -----

a. l’asta pubblica per la vendita dell’area è andata deserta e che non è certa l’effettiva alienabilità dell’area; -----

b. la cooperazione con le realtà private esistenti sul territorio favorisce lo sviluppo e l’incremento della ricettività di servizi per l’infanzia e consente di ampliare l’offerta di servizi all’intera comunità; -----

c. la permanenza dell’asilo Il Papavero è riconducibile al perseguimento delle strategie di crescita e di ottimizzazione dell’offerta pubblica e priva di servizi per l’infanzia sul territorio comunale ed al pieno soddisfacimento di un interesse pubblico dei cittadini, obiettivi che l’Amministrazione persegue; -----

d. la vigente normativa relativa ai contratti di locazione prevede la possibilità di

deroga alla durata dei contratti a fronte di particolari esigenze di interesse pubblico; --

ha deliberato di concedere, mediante contratto di locazione, alla Cooperativa Sociale Il Papavero - Onlus con sede in Parma - via Abbeveratoia 63/b – P.Iva 02492100348, affinché la utilizzi a servizio del Nido d’infanzia Il Papavero, parte dell’area individuata al catasto terreni del Comune di Noceto, foglio 27, mappale 945, delimitata come risultante dall’allegata planimetria (allegato 1 – area tratteggiata), definendone le condizioni contrattuali ed in particolare: -----

a. il Contratto di locazione è disposto annualmente per una durata massima complessiva di anni tre; -----

b. il Comune si riserva la facoltà di recesso unilaterale dal contratto in ogni momento con preavviso di mesi tre, ai sensi dell’art. 21 sixies della L. 241/90, smi, senza che alcun indennizzo debba essere riconosciuto al conduttore; -----

c. il Comune si riserva altresì la facoltà di modificare, di anno in anno, il contratto di locazione apportandovi le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie; ---

d. la conferma delle restanti clausole contrattuali disposte con le delibere di Giunta Comunale n. 280/2008 e n. 85/2009; -----

- che il previsto contratto di locazione è stato sottoscritto in data 15.10.2015 e repertoriato al n. 1638 e prevede, all’art. 2, comma 2, lett.b. la facoltà, per il Comune di Noceto, di ulteriore rinnovo annuale per un massimo di anni due; -----

- che l’Amministrazione comunale, con proprio atto n. 156 del 3.9.2016, ha disposto, ai sensi dell’art. 2, comma 2, lett.b del richiamato atto rep 1638 del 15.10.2015, il rinnovo del contratto di locazione, alle condizioni ivi previste, per il periodo 2016-2017, fatta salva la facoltà di recesso unilaterale in qualsiasi momento per ragioni di pubblico interesse ; -----

**TUTTO CIÒ PREMESSO, -----**

tra il Comune di Noceto e la Cooperativa sociale “Il Papavero” - Onlus, come sopra rappresentati, si conviene e si stipula quanto segue: -----

**Art 1. PREMESSE.**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto. -----

**Art 2. OGGETTO E DURATA DEL CONTRATTO.**

1. Oggetto del presente contratto è la locazione di parte dell’area, di proprietà comunale, individuata al Catasto terreni del Comune di Noceto al foglio 27, mappale 945, delimitata come risultante dall’allegata planimetria (allegato 1 – area tratteggiata) a “Il Papavero”, Cooperativa Sociale - Onlus con sede in Parma, Via Abbeveratoia 63/B, C.F. 02492100348, affinché se ne serva, compatibilmente con gli insediamenti urbani circostanti, a servizio dell’asilo d’infanzia gestito; -----

2. La locazione è concessa dal Comune ed assunta dalla Cooperativa: -----

a. nello stato di fatto e di diritto in cui l’area locata versa, con tutti i vincoli, le utilità e le servitù attive e passive esistenti, palesi ed occulte; -----

b. per la durata di anni uno decorrenti dalla data di scadenza del precedente contratto e precisamente dal 3 agosto 2016 per la durata di anni 1, con facoltà, per il Comune di Noceto, di ulteriore rinnovo per un solo ulteriore anno; -----

c. con vincolo, per la Cooperativa locataria, di adibire l’area oggetto del presente contratto esclusivamente all’esercizio dell’attività per la quale è concessa e con divieto di ogni altra utilizzazione che non sia previamente consentita dal Comune locatore, a pena di risoluzione del contratto ex art. 1456 C.C.. -----

**Art 3. DIRITTI ED OBBLIGHI DELLE PARTI.**

1. L’Amministrazione comunale, per il perseguimento dei propri fini istituzionali, ed in particolare per l’attuazione della normativa e degli strumenti urbanistici adottati, si riserva la facoltà: -----

a. di revocare in qualsiasi momento il presente contratto con un preavviso di mesi tre senza che la Cooperativa locataria abbia nulla a pretendere; -----

b. di negare, alla scadenza del contratto, con preavviso di mesi tre, la rinnovazione della locazione senza che la Cooperativa locataria abbia nulla a pretendere; -----

2. La Cooperativa locataria riconosce all'Amministrazione le facoltà di cui al comma che precede e dichiara, fin da ora, di non avere diritto né di pretendere indennità alcuna per perdita avviamento nei confronti dell'Amministrazione, in relazione al comma che precede e comunque alla conclusione naturale della locazione; -----

3. Le parti danno atto che al presente contratto non si applicheranno il diritto di prelazione in caso di alienazione, il diritto di riscatto dell'immobile ed il diritto di prelazione in caso di nuova locazione; -----

4. La Cooperativa si obbliga ad effettuare la manutenzione dell'intera area locata e degli impianti ivi installati, ad utilizzare l'area locata nel rispetto di tutte le norme riferibili all'esercizio della propria attività ed in particolare a quelle afferenti l'igiene, la sicurezza e la tutela dell'ambiente; -----

5. E' fatto espresso divieto al Locatario di concedere l'immobile a terzi in locazione, affitto, comodato e, comunque, di concederne a terzi, a qualsiasi titolo, l'uso o il godimento, fatta esclusiva eccezione per l'affitto di azienda per la quale è comunque necessario il preventivo consenso scritto e vincolante del Comune di Noceto; -----

**Art 4. RESPONSABILITA' E CAUZIONE.**

1. La Cooperativa locataria ha stipulato, in data 16.11.2009, con Vittoria Assicurazioni spa Via Caldera 21, 20153 Milano, idonea polizza assicurativa n. 537.047.0000900481, rinnovata annualmente e valida per la durata del presente contratto, a copertura, verso i terzi in generale e verso il Comune proprietario in particolare, del rischio locativo per € 350.000,00 (trecentocinquatamila/zerozero),

del rischio derivante da utilizzo di macchinari ed attrezzature per € 30.000,00 (trentamila/zerozero) e di ricorso terzi per € 250.000,00 (duecentocinquanta-mila/zerozero) oltre ad idonea polizza assicurativa n. 537.014.0000900482, rinnovata annualmente e valida per la durata del presente contratto, a copertura della responsabilità civile verso terzi con massimale per sinistro, per persona e per cose pari ad € 1.000.000,00 (unmilione/zerozero) e verso i prestatori di lavoro con massimale per sinistro pari ad € 1.000.000,00 (unmilione/zerozero) e per persona pari ad € 500.000,00 (cinquecentomila/zerozero). -----

2. La Cooperativa ha inoltre prestato cauzione pari ad € 6.800,00 (seimilaotto-cento/zerozero), a garanzia del pagamento del canone di locazione, dell'assolvimento delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto e del risarcimento per eventuali danni cagionati a terzi, ivi compreso il Comune, durante il periodo di validità del presente contratto, mediante fideiussione bancaria n. 4071785 rilasciata da CARIPARMA CREDIT AGRICOL in data 7.7.2009, valida fino a formale comunicazione di svincolo o materiale restituzione dell'originale, con previsione della formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione si cui all'art. 1944 C.C. e l'operatività della garanzia a richiesta scritta a mezzo raccomandata AR del Comune di Noceto in assenza di controversie pendenti; -----

3. Qualora il Comune di Noceto debba rivalersi sulla cauzione prestata dalla Cooperativa, è obbligo del Locatario provvedere al suo reintegro fino alla consistenza iniziale entro quindi giorni dalla richiesta del Locatore; -----

4. Al termine della locazione, per qualunque causa ed in qualunque tempo avvenga, tutti gli apporti e le opere realizzate dal locatario per la sistemazione e fruizione dell'area, rientreranno nel patrimonio comunale, senza che la Cooperativa abbia nulla a pretendere; -----

**Art 5. CANONE DI LOCAZIONE.**

1. La Cooperativa è tenuta a corrispondere a titolo di canone di locazione per il periodo di vigenza del presente contratto - 3 agosto 2016 / 2 agosto 2017 - la somma di € 6.800,00 (seimilaottocento/zerozero) oltre ad IVA di legge;-----

2. Il canone sarà corrisposto in unica soluzione a seguito di emissione di fattura al 31.12.2016 da parte del Comune di Noceto; -----

**Art 6. CAUSE DI RISOLUZIONE**

1. Ferma ogni altra ipotesi di risoluzione contemplata dal presente contratto e dalla Legge, le parti concordano che costituiscono cause di risoluzione del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 C.C.: -----

a. il mutamento dell'attività esercitata dalla Cooperativa per la quale la locazione è stata concessa a meno che il Comune non riconosca preventivamente e formalmente che la nuova attività sia compatibile con lo stato naturale della zona in cui l'area locata si trova; -----

b. il mancato o ritardato pagamento del canone di locazione per oltre quindici giorni dalla scadenza convenuta; -----

c. la mancata reintegrazione della cauzione di cui all'art. 4 del presente contratto; ----

2. L'eventuale risoluzione del contratto per le cause di cui al comma 1 che precede, a seguito dell'esercizio delle facoltà che l'Amministrazione si è riservata ai sensi del comma 1 dell'art. 3 nonché per qualsiasi altra causa non dipendente dalla volontà del Comune non determina in capo al Locatario il diritto ad alcun rimborso delle spese eventualmente sostenute né ad alcun risarcimento di danni patiti o patienti; --

**Art 7. CLAUSOLE FINALI**

1. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto trovano applicazione, in quanto compatibili, le norme del Codice Civile; -----

Esente da imposta di bollo art.. 27-bis Tabella B.- D.P.R. 642/72

**Art 8. SPESE CONTRATTUALI**

1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione del contratto, ivi compresa ogni spesa accessoria e dipendente, ove dovuta, sono a totale carico della cooperativa sociale

“Il Papavero”. -----

2. Il presente contratto, redatto in forma di scrittura privata autenticata ed in modalità informatica, è esente da imposta di bollo ai sensi dell’art. 27 bis della Tabella – allegato B del DPR 642/72, smi, ed è sottoposto a registrazione, a norma del DPR 131/86, smi;; -----

3. I Diritti di segreteria sono ridotti del 50% ai sensi del punto 9 norme spec. Tab D L.604/62, smi. -----

**Art 9. CONTROVERSIE.**

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere tra Comune di Noceto e Locatario in relazione all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto, sono deferite al Giudice ordinario. -----

2. Il Foro competente è quello di Parma. -----

3. Non è ammesso il ricorso all’arbitrato. -----

**Art. 10. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.**

1. Il Locatario dà atto di aver preso visione dell’informativa di cui all’art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 30.6.2003, smi, esposta per esteso presso l’ufficio del Responsabile del Servizio Patrimonio. Il Comune dà atto che i dati contenuti nel presente atto saranno utilizzati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l’assolvimento degli obblighi previsti da Leggi e da Regolamenti comunali in materia. -----

**Art. 11. APPROVAZIONE CLAUSOLE SPECIFICHE.**

1. Ai sensi e per gli effetti dell’art. 1341 C.C., si danno per espressamente approvate le clausole contrattuali di cui all’Art 3. DIRITTI ED OBBLIGHI DELLE PARTI, all’Art 6.



CAUSE DI RISOLUZIONE ed all'Art. 8. SPESE CONTRATTUALI. -----

Redatto in n. 9 fasciate ed un allegato tecnico, in duplice copia, letto, confermato e sottoscritto:-----

PER IL COMUNE DI NOCETO-----

Il Responsabile del Servizio Patrimonio - Responsabile di procedimento, Geom. MORENO TRENTINI \_\_\_\_\_

PER LA COOPERATIVA "IL PAPAVERO" -----

Il Presidente, Sig. TROILO GIANCARLO \_\_\_\_\_

Io sottoscritto, Dott. Di Gilio Vittorio, Segretario Generale del Comune di Noceto, autorizzato ad autenticare, nell'interesse del Comune, le sottoscrizioni degli atti redatti in forma di scrittura privata, CERTIFICO che, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui vanno incontro, ai sensi di legge, i rei di dichiarazioni false e mendaci, hanno apposto in mia presenza, in calce ed ai margini alla presente scrittura privata, le precedenti firme:-----

- TRENTINI MORENO, nato in Fidenza il 1.1.1966 - CF TRNMRN66A01B034Q, domiciliato per la funzione in Noceto (PR), P.le Adami n. 1 43015 Noceto (PR), Responsabile del Servizio Patrimonio del Comune di Noceto in forza del Decreto Sindacale n. 78 del 26.5.2016, identificato a mezzo conoscenza personale. -----

- TROILO GIANCARLO, nato in Archi (CH) il 12/09/1950, residente in Parma loc. Vicofertile via Roma n. 82 - CF TRLGRC50P12A367L, identificato a mezzo CIE N. AA3889977, rilasciata da Comune di Parma in data 12.2.2013;

Allegato 1 - Planimetria

