

COMUNE DI TERNI

LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A
TERNI IN PIAZZALE ANTONIO BOSCO, 3/A DENOMINATO TEATRO
D ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DEL
VIDEOCENTRO, INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FOGLIO
N.110, PARTICELLA N.60, SUB N.3 A "UMBRIA DIGITALE S.c.a.r.l DA
UTILIZZARE COME MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO.

SCRITTURA PRIVATA

L'anno 2021 (Duemilaventuno) il giorno (.....)nel mese di
..... in Terni

TRA

1) La Dott.ssa Grazia Marcucci, nata a San Giovanni Rotondo il
16.07.1975 e domiciliato per la carica in Terni, nella Residenza
Municipale, la quale interviene al presente atto e stipula nella sua
qualità di dirigente della Direzione Attività Finanziarie, come da
incarico dirigenziale prot. n. 108045 del 14/09/2020, in rappresentanza
del Comune stesso (C.F. 00175660554), d'ora in avanti Locatore;

2) L'Ing. Fortunato Bianconi, nato a Foligno (PG) il 01.07.1981, in
qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante dell'Azienda
Umbria Digitale S.c.a.r.l. con sede a Perugia, in VG.B. Pontani, 39
(C.F. 03761180961), d'ora in avanti Conduttore/Locatario;

PREMESSO CHE

- Il Comune di Terni è proprietario di un'immobile sito a Terni, in Piazzale Antonio Bosco 3/A, individuato catastalmente al Foglio n.110, p.lla n.60, sub n.3, Categoria Catastale C2;

- il Comune di Terni con Deliberazione di G.C. n.259 del 28.10.2020 ha dato mandato alla Direzione Attività Finanziarie di elaborare e pubblicare un avviso pubblico di manifestazione d'interesse volto all'individuazione di soggetti interessati alla conduzione in locazione;
- il Comune di Terni con Determinazione Dirigenziale n. 3068 del 29/10/2020 ha provveduto ad approvare lo schema di Avviso pubblico esplorativo non vincolante, per manifestazione di interesse per la concessione in locazione dell'immobile facente parte del complesso del Videocentro in Piazzale Antonio Bosco, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.110 Part.III n.60 sub3, per utilizzo quale magazzino/locale deposito in relazione ad attività attinenti alla vocazione del complesso immobiliare, volte all'innovazione continua e ad alto contenuto tecnologico;
- il medesimo atto determinava la pubblicazione dell'Avviso suddetto sull'Albo Pretorio, nonché sul sito internet del Comune www.comune.terni.it nella sezione "Avvisi, bandi e inviti in corso", dandone notizia con comunicato stampa da parte dell'Ufficio Comunicazione;
- l'Azienda Umbria Digitale S.c.a.r.l., unica partecipante all'Avviso, è risultata avere i requisiti richiesti ed essere aggiudicataria dell'Avviso pubblico esplorativo non vincolante, per manifestazione di interesse per la concessione in locazione dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.110 Part.III n.60 sub3.
- In data 13/01/2021 (prot. n. 4965) Azienda Umbria Digitale S.c.a.r.l., inviava al Comune di Terni la relazione tecnica (**ALLEGATO 1**), nella

quale si dettagliavano gli interventi di riqualificazione e di migioria del locale, ivi compresi quelli inerenti il sezionamento degli impianti e la compartimentazione degli spazi interni in funzione delle necessità e dei requisiti tecnici che gli stessi devono avere per le attività svolte dall'azienda stessa.

Per quanto in premessa le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

Si concede in locazione l'immobile di proprietà comunale, facente parte del complesso denominato "Videocentro" sito in Piazzale Antonio Bosco, 3/A. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.110 Part.lla n.60 sub3, ed ha una superficie complessiva pari a mq 377,70, comprensiva di un locale tecnico di mq 46, che verrà escluso dalla locazione ed a favore del quale il Comune di Terni manterrà il diritto di passaggio su parte dell'area in locazione ad Umbria Digitale, come meglio specificato nella planimetria allegata (**ALLEGATO 2**). I locali si concedono esclusivamente per la destinazione di magazzino/locale deposito (Categoria Catastale C2) in relazione ad attività attinenti alla vocazione del complesso immobiliare, volte all'innovazione continua e ad alto contenuto tecnologico. È fatto espresso divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore. Il locale è privo di servizi igienici.

ART. 2

La locazione ha la durata di anni 6 con decorrenza dal 01 marzo 2021 al 28 febbraio 2027. Alla scadenza del sesto anno la locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di altri 6 anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con

lettera raccomandata AR o a mezzo PEC o altra forma equivalente di comunicazione. Per la disdetta da parte del Locatore dovrà ricorrere una delle ipotesi di cui all'art. 29 della Legge 392/78 e nella comunicazione della stessa dovrà essere indicato il motivo specifico di cui all'art. 29 della Legge 392/78. Al Conduttore è comunque riconosciuta la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, dandone avviso al Locatore mediante PEC o raccomandata almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione

ART. 3

Il canone di locazione è fissato in € 1.326,80 mensili oltre IVA di legge, da versarsi in rate trimestrali anticipate entro i primi 10 giorni del primo mese.

Il canone a partire dal secondo anno verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente e secondo la normativa vigente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata o PEC a cura del Locatore.

Il Conduttore verserà detti canoni con addebito sul conto corrente bancario, (indicando la causale di versamento) attraverso le seguenti coordinate bancarie nazionali IBAN: COMUNE DI TERNI - SERVIZIO TESORERIA - Unicredit S.p.A., Piazza Cornelio Tacito n. 6, Terni - IBAN: IT 06 W 02008 14411 000040454881.

ART. 4

Il Conduttore si impegna formalmente, esonerando espressamente il Comune di Terni da ogni responsabilità al riguardo, ad adottare, nello svolgimento della sua attività, tutte le misure ed accorgimenti a tutela della pubblica e privata incolumità e ad assumersi ogni e qualsiasi responsabilità verso terzi per danni a

persone o cose, derivanti dall'uso del bene in oggetto. A tal fine il Conduttore è tenuto a sottoscrivere le seguenti polizze assicurative:

a) Polizza n. 402629525 emessa da AXA Ass.ni in data 31.12.2020 avente a oggetto tra le varie coperture: la responsabilità civile verso terzi (RCT/O) a copertura dei rischi attinenti la responsabilità civile per danni a persone, cose e verso i prestatori di lavoro con massimale unico non inferiore a € 3.000.000,00 per la garanzia RCT. La polizza deve prevedere che il Comune di Terni sia considerato quale terzo;

b) Polizza n. 402629440 emessa da AXA Ass.ni in data 31.12.2020 polizza contro i rischi da incendio ed eventi accessori cd "polizza rischio locativo" che dovrà anche prevedere la garanzia "Ricorso Terzi" con massimale complessivo di € 1.000.000,00

In ogni caso, il Conduttore non potrà depositare nella unità locata materie in qualsiasi modo pericolose per la salute e l'incolumità delle persone e l'integrità dell'unità stessa.

ART. 5

Sono a cura e carico del Conduttore le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile, le spese per la conduzione dello stesso, e quelle derivanti da eventuali interventi di riqualificazione e di miglioria del locale, ivi compresi quelli eventualmente volti al sezionamento degli impianti, alla compartimentazione rispetto al locale tecnico presente presso il Teatro D e di ogni altra tipologia.

Il locatario autorizza il passaggio delle linee di collegamento in Media Tensione dal punto di consegna dell'ASM all'attuale locale Quadri elettrici Media Tensione attraverso l'attuale locale Quadri generale di Bassa Tensione.

Il locatario autorizza di poter prevedere nel locale Quadri elettrici di Media Tensione anche una cella Dispositivo di Protezione Generale, lasciando a carico di Umbria Digitale l'onere per unificare il sistema di disattivazione dell'energia elettrica.

Sono altresì a carico del Conduttore le spese relative alle utenze, le spese condominiali (manutenzione ordinaria del verde e del piazzale antistante l'immobile in quota millesimale), le spese relative ai servizi comuni (vigilanza, rilevazione fumi in quota millesimale) dei quali gode l'immobile locato e gli altri oneri accessori previsti dall'art.9 Legge 392/78, mentre sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria.

Sono inoltre a carico del Conduttore le imposte e tasse strettamente connesse all'utilizzo dell'immobile in concessione.

ART. 6

Il Conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

Le parti concordano che l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione ed è dotato di impianti a norma. Il Conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato. Il Locatario prende atto che i locali fanno parte di un complesso immobiliare, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel vigente Piano Coordinato di Gestione delle Emergenze.

ART. 7

Il Locatore fa espresso divieto al Conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta del Locatore,

fatta eccezione per i lavori dichiarati nella citata relazione di cui all'Allegato 2.

Tale autorizzazione non potrà essere negata senza giustificato motivo qualora si tratti di opere o lavori imposti dalla normativa vigente. Tali opere e lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del Conduttore. Qualora il Locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione di lavori, il Conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del Conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta. Il Locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

ART. 8

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78

ART. 9

All'atto di sottoscrizione del presente contratto il Conduttore, a garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto si impegna a versare la somma di € 3.980,00 pari al canone dovuto per un trimestre con IVA esclusa, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita al Conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali previa verifica dello stato degli stessi e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali

ART. 10

Il mancato adempimento dei patti stabiliti agli artt. 1 (divieto del cambio di destinazione), 3 (puntuale pagamento dei canoni), 4 (obbligo di stipula di polizze assicurative), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso

scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione) comporterà la risoluzione immediata del contratto, previa messa in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

ART.11

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%. Agli adempimenti previsti provvederà il Conduttore, dandone tempestiva notizia al Locatore e chiedendo il rimborso del 50% anticipato per conto dello stesso allegando il relativo modello di pagamento.

ART. 12

Per qualsiasi controversia inerente l'esecuzione, attuazione e interpretazione del presente contratto, le parti eleggono inequivocabilmente quale Foro competente quello di Terni, con esclusione di ogni altro.

Le parti di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, dichiarano di approvarle espressamente, reietta, fin da ora ogni reciproca eccezione.

Letto, approvato e sottoscritto

Lì, .. marzo 2021

per Comune di Terni: per Azienda Umbria Digitale Scarl

Dott.ssa Grazia Marcucci

Ing. Fortunato Bianconi

Firmato digitalmente

Firmato digitalmente