



## COMUNE DI TREVISO

---

Repertorio n.

Prot. Gen. n.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA DELLE VERINE N. 2/A (EX SCUOLE MEDIE BIANCHETTI) E ADIBITO A "CENTRO INFANZIA" CON GESTIONE DA PARTE DELLA COOPERATIVA PROVINCIALE SERVIZI – SOC. COOP. SOC. – periodo 01/08/2018 – 31/07/2019.**

Con la presente scrittura privata redatta in duplice originale, da valere a tutti gli effetti di legge, tra i signori:

**1) Dr.ssa Federica Franzoso**, nata a Adria il 21/06/1967, domiciliato per la carica come appresso, che interviene al presente atto quale Dirigente del Settore Servizi Sociali e Demografici, Scuola e Cultura del **Comune di Treviso** con sede in Treviso via Municipio n. 16 (codice fiscale n. 80007310263), ai sensi dell'articolo 107, terzo comma, lettera c), del T.U.E.L. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'articolo 7 del Regolamento di disciplina degli atti dei Dirigenti, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 44617/604 del 7 luglio 1999, esecutivo ai sensi di legge,

**2) Mason Paola**, nata a Piombino Dese (Pd) il 24/10/1946, la quale interviene ed agisce nel presente atto quale Presidente e Legale rappresentante della "**Cooperativa Provinciale Servizi – soc. coop. soc.**" con sede a Treviso, in Via Piave n. 39 che nel prosieguo sarà chiamata "Cooperativa C.P.S." e dichiara che il codice fiscale della Coop. è il seguente 00792090268.

**Premesso che:**



## COMUNE DI TREVISO

---

- l'immobile sito in Via delle Verine n. 2/A a Treviso, in forza di vari contratti di locazione stipulati nel corso degli anni è nella disponibilità/godimento da molti anni della Cooperativa sociale per l'esercizio di un Centro infanzia per bambini da 12 mesi a 6 anni, in base a quanto previsto dalla Legge regionale n. 32 del 1990 e successiva Legge regionale n. 22/2002 e D.G.R.V. n. 84/2007, e che l'ultimo contratto in essere concludeva la sua validità in data 31/07/2018;
- con provvedimenti n. 317 dell'8.11.2017 ad oggetto "Assegnazione in locazione di immobile di proprietà del Comune di Treviso. Riclassificazione inventariale e direttive", e n. 1295 del 26/07/2018, ad oggetto "Avviso d'asta per la locazione dell'immobile di proprietà comunale ai sensi della Legge regionale n. 32 del 1990 e successiva Legge regionale n. 22/2002 e D.G.R.V. n. 84/2007, sito in Via delle Verine n. 2/A a Treviso – Determina a contrarre" il Servizio Patrimonio Comunale ha provveduto "ad indire un'asta pubblica con le modalità di cui agli artt. 73, lettera c) e 76 del R.D. 23.5.1924 n. 827, per l'assegnazione in locazione dell'immobile comunale appartenente al patrimonio disponibile, sito in Via delle Verine n. 2/A nel quartiere di San Pelajo a Treviso, e così censito: Catasto Fabbricati - Comune di Treviso - Sezione B - Foglio 1 - Mapp. 415 - sub 5, graffato con il sub 6, cat. B/5 Cl. 2 consistenza mc.3421 Superficie catastale 966



## COMUNE DI TREVISO

---

mq, Rendita Euro 7.067,20”, fissando la decorrenza della locazione di cui all’espletando procedimento di gara alla data dell’1.8.2019, per i motivi tutti indicati nel provvedimento n. 1295/2018;

- considerato che con decisione espressa nella seduta del 08/08/2018 n. 0420 la Giunta comunale ha valutato la prosecuzione della locazione a favore della Cooperativa Sociale CPS di Treviso, attuale gestore del Servizio di Centro Infanzia ivi collocato, alla luce della possibilità per l’Ente di continuare a percepire l’entrata di euro 30.000,00.= annui, e vista la richiesta formulata per iscritto dalla Presidente della predetta Cooperativa tesa a richiedere la possibilità di utilizzo dell’immobile, il tutto nelle more di completamento della procedura ad evidenza pubblica di cui sopra;

### **Posto altresì che:**

- la locazione non viene assoggettata ad I.V.A. poiché in questa fattispecie il Comune di Treviso non pone in essere un’attività di impresa;
- con determinazione dirigenziale prot. n. xxxx del xxxxx, è stato approvato il presente atto che regola i rapporti tra Comune di Treviso e la Cooperativa Provinciale Servizi CPS per il Centro Infanzia “Casa Mia”, per il periodo agosto 2018/luglio 2019;

**Tutto ciò premesso e considerato, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto**



## COMUNE DI TREVISO

---

**segue:**

### **Art. 1) OGGETTO.**

Il Comune di Treviso, come sopra rappresentato, concede in locazione e in uso esclusivo alla Cooperativa C.P.S., che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, l'immobile comunale appartenente al patrimonio indisponibile del Comune di Treviso, sito in Via delle Verine n. 2/A (Ex Scuole medie Bianchetti) e così censito:

Catasto Fabbricati - Comune di Treviso - Sezione B - Foglio 1 - Mapp. 415 - sub 5, graffato con il sub 6, cat. B/5 Cl. 2 consistenza mc.3421 Superficie catastale 966 mq, Rendita Euro 7.067,20”.

### **Art. 2) DESTINAZIONE.**

L'immobile dovrà essere utilizzato esclusivamente come sede del “Centro Infanzia Casa Mia” per lo svolgimento di attività educative.

### **Art. 3) DURATA.**

**Il presente contratto è valido per il periodo dal 01/08/2018 al 31/07/2019.** E' escluso il tacito rinnovo.

### **Art. 4) CANONE DI LOCAZIONE E RELATIVI PAGAMENTI.**

Le parti danno atto che per l'utilizzo dell'immobile, per il periodo di validità del contratto **01/08/2018 – 31/07/2019** la somma, quale canone di locazione annua, è di euro € 30.000,00.= (trentamila euro), non soggetto ad IVA.

Il pagamento dei canoni verrà realizzato con le seguenti modalità:

- *pagamento entro il 25 del mese di riferimento del canone di*



## COMUNE DI TREVISO

---

*locazione del periodo 01/08/2018 – 31/12/2018 per totali euro 12.500,00.=, da suddividere in 5 rate mensili di euro 2.500,00.= ciascuna, a partire da settembre 2018 e fino a dicembre 2018, con la precisazione che a settembre 2018 viene computata sia la rata di settembre 2018 che quella di agosto 2018 per totali euro 5.000,00.=;*

- *pagamento entro il 25 del mese di riferimento del canone di locazione del periodo 01/01/2019 – 31/7/2019 per totali euro 17.500,00.=, da suddividere in 7 rate mensili di euro 2.500,00.= ciascuna, a partire da gennaio 2019 e fino a luglio 2019.*

In ogni caso, il pagamento non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni della Cooperativa, qualunque ne sia il titolo, salvo ad essa il successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni. In caso di omesso o ritardato pagamento, il Comune costituirà automaticamente in mora la Cooperativa, in ogni caso e qualunque ne sia la causa con facoltà di risolvere il presente contratto.

### **Art. 5) STATO DI CONSISTENZA E PRESA IN CONSEGNA.**

La Cooperativa dichiara di conoscere perfettamente l'immobile, di trovarlo adatto al proprio uso, così come accertato nello stato di diritto e di fatto iniziale descritto nel verbale di consegna dello stesso redatto in data 20.11.1995 a cura del Servizio Patrimonio, tenuto conto delle successive opere di ristrutturazione e ampliamento a



## COMUNE DI TREVISO

---

cura della Cooperativa C.P.S. e delle manutenzioni straordinarie effettuate dal Comune di Treviso, che sono date per acquisite, concordate e approvate. Della consistenza di tali opere e manutenzioni le parti concordano di aggiornare il predetto verbale con successivo atto.

### **Art. 6) ONERI ED OBBLIGHI DELLA COOPERATIVA.**

La Cooperativa si obbliga con la sottoscrizione del presente contratto, a quanto segue:

- a) al rispetto di quanto stabilito all'art. 4 ai fini della regolarizzazione delle quote da versare;
- b) ad assumersi a proprio carico le spese di gestione relative all'immobile assegnato, nonché le spese di riparazione e manutenzione ordinaria;
- c) a non apportare modifiche, innovazioni o trasformazioni senza le necessarie autorizzazioni del Comune che, in caso contrario, avrà diritto di pretendere, oltre al risarcimento dei danni, la riduzione in pristino dell'immobile a spese del concessionario medesimo. Le addizioni sull'immobile eventualmente apportate dalla Cooperativa potranno venire rimosse quando arrechino danno e salvo il diritto del Comune di ritenere le addizioni stesse senza risarcimento o compenso di alcun genere;
- d) a non effettuare cambi di destinazione d'uso, subconcessioni, cessione dell'attività senza il consenso scritto dell'Amministrazione;
- e) a garantire il Comune di Treviso indenne da ogni pretesa, azione



## COMUNE DI TREVISO

---

o ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza della gestione, nell'immobile di cui trattasi, delle attività del Centro infanzia;

f) a stipulare apposita polizza assicurativa per copertura rischi da incendio ed eventuali danni a persone e cose, come meglio dettagliato all'art 9 del presente contratto;

Sono a carico della Cooperativa le spese relative alla fornitura di servizi di acqua, luce, riscaldamento, telefono, ecc.....

Le spese per la manutenzione straordinaria restano a carico del Comune di Treviso.

### **Art. 8) RESPONSABILITA' E ASSICURAZIONI.**

Per tutta la durata del presente atto la Cooperativa sarà considerata, a termini di legge, consegnataria responsabile e custode dell'immobile in oggetto, che dovrà quindi essere mantenuto in buono stato a sua cura e spese.

La Cooperativa è responsabile del corretto ed accurato uso dell'immobile al solo scopo indicato all'articolo 2).

La Cooperativa esonera il Comune di Treviso da ogni responsabilità in ordine ai danni diretti o indiretti che potessero derivare dalla locazione, nonché per azioni od omissioni proprie e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi.

Il Comune non si assume alcuna responsabilità per furti di materiale di proprietà della Cooperativa, presenti nell'immobile.

La Cooperativa si impegna a mantenere, fino alla data di rilascio dei



## **COMUNE DI TREVISO**

---

locali, idonee polizze assicurative e precisamente polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e polizza incendio rischio locativo.

Le suddette polizze dovranno essere esibite annualmente su richiesta del Comune, debitamente quietanzate.

In particolare, l'assicurazione coprirà qualsiasi pretesa d'ogni terzo in qualunque modo connessa o relativa alla gestione dell'attività, all'immobile ed alla custodia ed uso dello stesso. Resta inteso comunque, che resteranno a carico del Concessionario stesso, tutte le franchigie o gli eventuali scoperti presenti nella polizza di assicurazione, così come lo stesso provvederà direttamente al risarcimento dei danni per qualsiasi motivo non messi a liquidazione dalla Compagnia di Assicurazione per mancato pagamento dei premi, per restrittive interpretazioni delle condizioni contrattuali ecc..

### **Art. 9) CONTROLLI E VERIFICHE.**

Il Comune ha la facoltà di eseguire in qualsiasi momento e tramite i competenti uffici, controlli tecnici sull'immobile e sulla conformità dell'utilizzo.

### **Art. 10) RECESSO.**

La Cooperativa CPS, senza riconoscimento di alcun indennizzo o compenso a qualsiasi titolo, può recedere dal contratto facendone richiesta all'Amministrazione Comunale con preavviso di almeno 3 mesi, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata A.R.. In tale ipotesi l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune, con le





## **COMUNE DI TREVISO**

---

modalità e condizioni di cui al successivo art. 12, previa corresponsione dell'eventuale somma che fosse ancora dovuto dal concessionario.

### **Art. 11) REVOCA DEL COMUNE.**

Il Comune di Treviso si riserva la facoltà di revocare unilateralmente la locazione e perciò recedere dal correlato contratto, mediante lettera raccomandata A.R. e con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, e senza che il concessionario possa pretendere alcunché a titolo di risarcimento o indennizzo. In tale ipotesi il compendio dovrà essere riconsegnato al Comune proprietario, con le modalità e condizioni di cui al successivo art. 13 e previa corresponsione dell'eventuale somma che fosse ancora dovuto dal concessionario.

### **Art. 12) RICONSEGNA DEI LOCALI.**

Al termine della locazione, la Cooperativa dovrà riconsegnare l'immobile al Comune, con le migliorie apportate ed addizioni realizzate con l'autorizzazione del Comune concedente, senza che le siano dovuti compensi, risarcimenti, indennizzi od altro, anche se autorizzate dal Comune.

All'atto della riconsegna verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito verbale.

### **Art. 13) DIVIETO DI CESSIONE E SUBCONCESSIONE A TERZI.**

La Cooperativa non potrà cedere il contratto ad altri, né in tutto né in parte, a nessun titolo e per nessuna ragione, se non previo espresso consenso scritto da parte del Comune concedente.



## **COMUNE DI TREVISO**

---

La Cooperativa non potrà, altresì, sublocare a terzi, a qualsiasi titolo e per qualsiasi motivo, l'immobile o parte di esso.

### **Art. 14) DECADENZA.**

In caso di gravi inadempimenti, il Comune potrà dichiarare, previa diffida, la decadenza dalla locazione con effetto immediato.

In tal caso la Cooperativa non potrà pretendere alcunché a titolo di risarcimento o indennizzo e rimarrà comunque impregiudicato per il Comune ogni diritto di rivalsa per il risarcimento di eventuali danni sia in sede civile che penale.

### **Art. 15) NORME FINALI E DI RINVIO.**

Per tutto quanto non espressamente stabilito nel presente atto, si applicano le norme di legge vigenti in materia in quanto compatibili, nonché le norme regolamentari e le disposizioni impartite dalla Pubblica Amministrazione, nonché si rinvia a quanto disposto dalla Convenzione prot. n. 82348/2011.

E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione-contratto, l'applicazione della Legge n. 392/78 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 16) ELEZIONE DI DOMICILIO.**

La Cooperativa dichiara di eleggere il proprio domicilio legale presso la sede di Via Piave, 39.

### **Art. 17) TRATTAMENTO DATI.**

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col presente



## COMUNE DI TREVISO

---

atto.

### **Art. 18) CONTROVERSIE.**

Per qualsiasi controversia relativa al presente atto insorta tra le parti, ove la giurisdizione non spetti al giudice amministrativo, è competente in via esclusiva il Foro di Treviso.

### **Art. 19) SPESE CONTRATTUALI.**

La Cooperativa assume a proprio carico le spese di registrazione ed ogni altra eventuale spesa inerente alla stipulazione del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto, Treviso, li \_\_\_\_\_

Comune di Treviso – Il Dirigente del Settore Servizi sociali e Demografici, Scuola e Cultura - dott.ssa Federica Franzoso.

Documento firmato digitalmente ai sensi della vigente normativa

Cooperativa CPS - Il Presidente e Legale Rappresentante - Sig.ra Paola Mason. Documento firmato digitalmente ai sensi della vigente normativa

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile la Cooperativa, a mezzo del suo legale rappresentante, dichiara di approvare specificatamente gli articoli 3, 4, 5, 6, 14,15,18,19 sopra riportati.

Cooperativa CPS - Il Presidente Legale Rappresentante - Sig.ra Paola Mason - Documento firmato digitalmente ai sensi della vigente normativa.