

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

Tra l'Agenzia di Tutela della Salute (ATS) della Val Padana con sede in Mantova in Via dei Toscani, 1, C.F. 02481970206, in persona del Direttore Generale e Legale Rappresentante protempore Dott. Salvatore Mannino, nato a Catania il 04/03/1959 elettivamente domiciliato per la sua carica a Mantova in Via dei Toscani n. 1, di seguito **locatore**

E

la Ditta "Centro Educativo Prima Infanzia L'Incantesimo" di Bertazzoni Elena, con sede a Mantova in Piazza Madison n.3/4, iscritta alla C.C.I.A.A. di Mantova al numero 245568 Cod. Attività 88.91.00, C.F. BRTLNE81C70E897S. P. IVA 02352220202, rappresentata in quest'atto dalla Sig.ra Elena Bertazzoni, nata a Mantova il 30/03/1981, residente a Curtatone (MN) in Via Ponte n. 83/B in qualità di titolare e Legale Rappresentante, di seguito **conduttore**;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

Il locatore concede in locazione al conduttore che accetta, l'immobile di proprietà denominato "Nel Parco" sito a Mantova in Via Dei Toscani n. 1 destinato ad uso asilo nido e attività correlate al settore dei servizi all'infanzia, così censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mantova: foglio 45, mappale 346, classe energetica G 88.57, Categoria Catastale B/5, classe 3, metri cubi 1638, superficie catastale mq 547, rendita € 1.099,74=, meglio individuato nella planimetria allegata.

Art. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE E RINNOVO

Il contratto avrà durata di anni sei (6) con decorrenza dal 01.09.2017 e scadenza al 31.08.2023. Ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978, alla scadenza naturale, il contratto si rinnoverà automaticamente per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttore con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata R/R.

Art. 3 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 18.680,40= (diciottomilaseicentoottanta/40 centesimi) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 1.556,70= (euro millecinquecentocinquantasei/70) a partire dal 10 settembre 2017. Il conduttore s'impegna

a versare il canone presso il domicilio del locatore entro e non oltre il giorno 10 del mese di riferimento. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre il termine sopra indicato e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento puntuale, per qualunque causa, del canone o delle utenze costituisce in mora la parte conduttrice ai sensi degli artt. 5 e 55 della legge 392/78.

Art. 4 – ADEGUAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato dal secondo anno e di seguito ogni anno, nella misura del 75% della variazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

Art. 5 - DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

L'immobile può contenere un massimo di 29 persone tra bambini e dipendenti del conduttore. Qualora quest'ultimo volesse ampliare o modificare (in ogni caso solo per attività educative/ricreative relative all'infanzia) la capacità recettiva fino a un massimo di 50 persone compreso il proprio personale, dovrà richiedere preventivo consenso del locatore. Saranno a totale carico del conduttore tutti i lavori di messa a norma ai fini dell'autorizzazione e accreditamento dell'unità offerta, nessun rimborso sarà dovuto nemmeno alla scadenza del contratto. Il conduttore avrà l'obbligo di riservare due posti per i figli dei dipendenti dell'ATS.

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, fatto salvo quanto eventualmente riportato nell'articolo precedente. Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Art. 6 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

E' fatto obbligo al conduttore di effettuare a proprie cure e spese, ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria manutenzione ai sensi dell'art. 1609 del codice civile. Il conduttore dovrà rimborsare mensilmente, una quota stabilita forfettariamente in € 500,00 mensili, per le spese di: manutenzione del verde (sfalcio, potatura, piantumazione, ecc.), disinfestazione e derattizzazione delle aree esterne, energia elettrica, riscaldamento e acqua potabile.

Art. 7 – SUBAFFITTO

E' vietato il subaffitto: la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato comporterà la risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione versata dal

conduttore, salvo il diritto del locatore di richiedere il risarcimento per gli eventuali maggiori danni subiti.

Art. 8 – LAVORI

Il conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttore entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

Art. 9 - RECESSO

Il conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa, si precisa che la motivazione dovrà essere esplicitamente adottata dal conduttore per iscritto al locatore.

Art. 10 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI POLIZZA DI ASSICURAZIONE

All'atto della stipula del contratto di locazione, il conduttore dovrà presentare idonea polizza assicurativa, valida per tutta la durata del contratto, per la copertura dei seguenti rischi:

Polizza di responsabilità civile:

R.C.T. massimale unico non inferiore a € 4.000.000,00.=

R.C.O. massimale unico non inferiore a € 4.000.000,00.=

La polizza dovrà esplicitamente prevedere, nel novero dei terzi, i bambini frequentanti l'asilo nido.

Art. 11 – DEPOSITO CAUZIONALE

All'atto di sottoscrizione del presente contratto il conduttore si impegna a versare la somma di euro 4.670,10= (euro quattromilaseicentosestanta/10), pari a tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita al conduttore alla scadenza del contratto.

Art. 12 – ISPEZIONE DEI LOCALI

Il conduttore si impegna a consentire al locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso, in orari concordati con il locatore.

Art. 13 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Le spese relative alla registrazione del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

ART. 14 — FORO COMPETENTE.

Per qualsiasi controversia inerente il presente contratto è competente il Foro di Mantova.

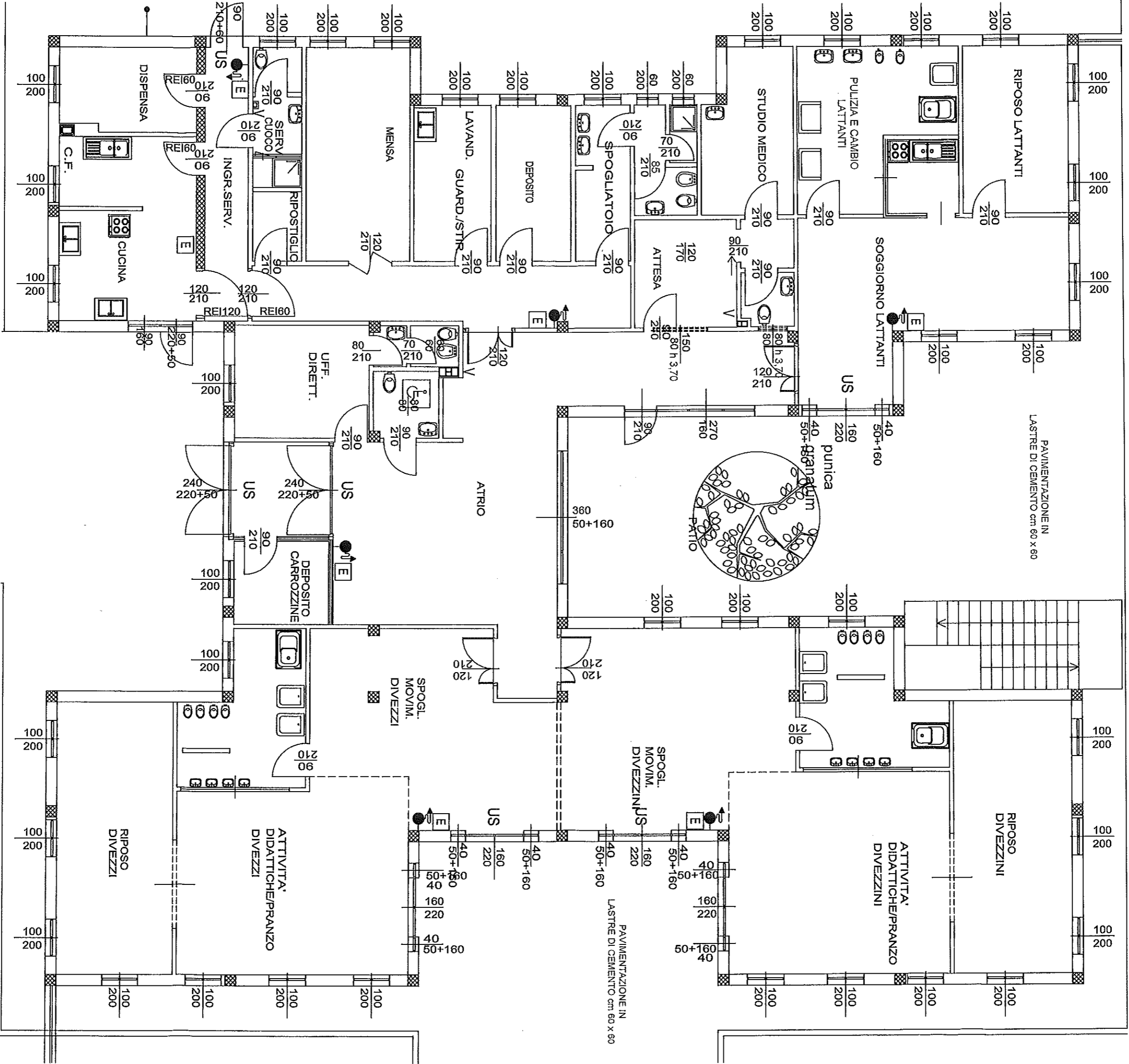
Letto, approvato e sottoscritto digitalmente

Il locatore

Il conduttore

ATS VAL PADANA

Centro Educativo Prima Infanzia L'Incantesimo



PAVIMENTAZIONE IN
LASTRE DI CEMENTO cm 60 x 60

PAVIMENTAZIONE IN
LASTRE DI CEMENTO cm 60 x 60

SCALA 1:100