

ATTO INTEGRATIVO CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE COMUNALE

SITO IN COLLESALVETTI, VIA PICCHI, ADIBITO A SCUOLA DELL'INFANZIA

-----

Con la presente scrittura privata

TRA

il COMUNE DI COLLESALVETTI, Codice Fiscale n. 00285400495 e Partita IVA

00112340492, con Sede Legale a Collesalveti (LI) in Piazza della Repubblica n. 32,

rappresentato da Leonardo Zinna, nato a Pomarance (PI) il 12/04/1965, domiciliato per la

carica in Collesalveti, Piazza della Repubblica n. 32, il quale interviene al presente atto non in

proprio ma in rappresentanza del COMUNE DI COLLESALVETTI in qualità di Responsabile

del Servizio Pianificazione e patrimonio pubblico, titolare di funzioni dirigenziali ai sensi del

decreto del Sindaco n. 4 del 31/03/2022, in seguito indicato come "Locatore" o "Comune"

E

G.A.Z. di Caverni Glenda e Faticcioni Simonetta s.n.c. con sede legale in Collesalveti, Via

Picchi n. 24 CAP 57014, Codice fiscale e Partita IVA 01570450492, in persona della

rappresentante dell'impresa Glenda Caverni, nata a Livorno (LI) il 07/11/1975, codice fiscale

CVRGND75S47E625W, domiciliata per la carica presso la sede della Società medesima, di

seguito indicata come "Conduttore" o "G.A.Z. snc";

G.A.Z. snc e il Comune sono anche indicate di seguito collettivamente come le "Parti" e,

singolarmente, come la "Parte"

PREMESSO CHE

a) in seguito alla chiusura della procedura fallimentare di Sesport srl avvenuta in data

07/03/2019 il Comune di Collesalveti è tornato nella piena ed esclusiva proprietà degli

immobili situati in Via Picchi a Collesalveti (complesso ex Cittadella dello sport) e, in

conseguenza, dalla stessa data, con determinazione reg. gen. n. 207 del 02/04/2019, il

Comune è subentrato nel contratto di locazione per un immobile destinato ad asilo nido, al

canone annuo di € 33.328,08+IVA 22% per complessivi € 40.660,26 avente come soggetto

conduttore la società GAZ snc P.I. 01570450492;

b) detto contratto, ad uso diverso da quello abitativo, è stato sottoscritto il 07/07/2009 con

decorrenza 01/08/2009, ha durata di nove anni, prorogato per nove anni per tacito rinnovo

fino al 31/07/2027, è registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno al reg. n. 8312

serie 3 del 23/09/2009, Codice identificativo B8909L008312000KB, e nel seguito è

indicato come "Contratto";

c) nel corso della locazione fra i contraenti privati, i locali condotti da GAZ snc furono

ridimensionati, con conseguente riduzione del canone, come risulta dagli atti a firma del

curatore fallimentare di Sesport srl e dal contratto sottoscritto in forma di scrittura privata il

21/11/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno al n. 4429 serie 3 in data

27/12/2018, nel seguito indicato come "Scrittura privata";

d) con nota del 31/03/2023 prot. n. 6508, il Conduttore:

- ha chiesto al Comune la possibilità di rientrare in possesso degli stessi locali già condotti

in passato, in adiacenza a quelli in cui svolge l'attività di asilo nido "I Bimbi del Colle";

- ha chiesto la rimodulazione del canone corrisposto al metro quadrato e l'allineamento con

gli attuali prezzi di mercato;

e) con deliberazione di Giunta municipale n. 92 del 18/07/2023, l'amministrazione ha

concesso la rinegoziazione delle condizioni accogliendo le richieste di G.A.Z. snc;

f) con il presente atto, nel seguito "Atto integrativo", le Parti intendono procedere a una

parziale modifica e/o integrazione del Contratto nei termini appresso indicati.

Tutto ciò premesso le Parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse sopra riportate ed il presente Atto integrativo formano parte integrante e sostanziale del Contratto sottoscritto in data 07/07/2009 e della Scrittura privata del 21/11/2018, nonché presupposto comune.

Art. 2 – OGGETTO

Con il presente Atto integrativo, il Comune cede in locazione a G.A.Z. snc, che accetta, una porzione di immobile di sua proprietà individuata al NCEU del comune di Collesalveti, nel foglio 50, dalla particella 481, subalterno 610, adiacente agli spazi attualmente già locati alla stessa società; di conseguenza i locali ceduti in locazione al conduttore raggiungono complessivamente la superficie di mq 455,00, tutti individuati al NCEU del comune di Collesalveti, nel foglio 50, particella 481, subalterni 606, 609 e 610, meglio indicati con il colore rosso nella planimetria allegata (Allegato A), parte integrante e sostanziale del presente atto. -----

Art. 3 – CANONE

1. Le parti, modificando i canoni pattuiti in precedenza con gli atti citati in premessa, stabiliscono che il nuovo canone mensile di locazione per l'intera superficie locata di mq 455,00 è di € 3.415,00 (tremilaquattrocentoquindici/00), oltre IVA al 22% di € 751,30 (settecentocinquantuno/30) per un totale di € 4.166,30 mensili e complessivi € 49.995,60 annui, soggetto all'aggiornamento ISTAT annuale ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/1978. -----

2. Il canone di locazione sarà corrisposto in dodici rate mensili anticipate da versare entro il giorno 5 di ogni mese, decorrenti dal 01/09/2023. -----

3. I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della Tesoreria comunale, ora presso la Banca Monte Paschi Siena, agenzia Collesalveti IBAN

IT02X010302500000000222615 con l'indicazione esatta della causale del versamento, dietro presentazione di fattura, comprensiva di applicazione di IVA di legge.-----

Art. 4 DANNI, RESPONSABILITA' CIVILE, POLIZZE ASSICURATIVE E CAUZIONE

1. Le Parti danno atto che il Comune, con il subentro nel Contratto, non ha acquisito alcuna garanzia rispetto agli obblighi contrattuali.

2. All'atto della sottoscrizione del presente contratto integrativo di locazione, quale civilmente responsabile ai sensi del Codice Civile e della normativa vigente, il Condatore assumerà l'obbligo di rimborsare eventuali danni cagionati a terzi, ivi compreso il Comune, ed al proprio personale dipendente e/o preposto, in conseguenza di fatti imputabili all'aggiudicatario stesso e/o al proprio personale dipendente e/o preposto derivanti dall'utilizzo/conduzione dei beni concessi, nonché dall'espletamento delle attività/servizi svolti e dagli obblighi tutti previsti dal presente contratto.

Al fine di garantire una maggiore tutela del Comune e dei terzi/utenti, il Condatore dovrà stipulare – o dimostrare di possedere - le seguenti coperture assicurative:

A. polizza assicurativa di Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose (RCTO) che preveda esplicitamente nella descrizione del rischio (anche tramite apposita appendice) l'efficacia delle garanzie prestate per i rischi derivanti dall'espletamento delle attività e/o servizi svolti presso i beni concessi, nonché derivanti dall'utilizzo/conduzione dei beni stessi.

Si precisa in proposito che:

I. la polizza dovrà prevedere i seguenti massimali minimi:

- Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): € 2.000.000,00 (duemilioni/00) per sinistro;
- Resp. Civile verso i Prestatori d'Opera (RCO): € 2.000.000,00 (duemilioni/00) per sinistro

II. la polizza dovrà prevedere esplicitamente l'efficacia delle garanzie per i seguenti rischi:

- danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dall'assicurato o da

lui detenute;

- danni ai locali e alle cose trovantesi nell'ambito di esecuzione dei servizi e/o lavori;

- danni arrecati alle cose in consegna e custodia, esclusi i danni da furto.

B. polizza assicurativa Incendio – Rischio Locativo che assicuri i locali concessi per le seguenti garanzie:

I. Rischio Locativo con valore assicurato pari o superiore al valore di ricostruzione a nuovo dei locali stimato in € 432.940,00 (quattrocentotrentaduemilanovecentoquaranta/00);

II. Ricorso Terzi con un massimale per sinistro non inferiore a € 50.000,00 (cinquantamila/00).

Si precisa inoltre che l'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture prestate dalle predette polizze non esonererà in alcun modo il Conduttore dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad esso imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati, e pertanto:

- il Comune sarà sempre tenuto indenne per eventuali danni non coperti – o coperti parzialmente - dalle polizze assicurative (garanzie escluse/limiti di indennizzo etc);

- le eventuali franchigie e/o scoperti presenti nel contratto per specifiche garanzie non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati od al Comune.

3. All'atto di sottoscrizione del presente contratto il Conduttore si impegna a presentare al Comune entro il 30/09/2023 un deposito cauzionale infruttifero di € 4.166,30 (millecentosessantasei/30), pari ad un mensilità, a garanzia degli obblighi contrattuali ai sensi della Legge n. 392/1978. Tale somma sarà restituita al conduttore dopo la scadenza del contratto (31/07/2027), all'avvenuta riconsegna dei locali, previa verifica degli obblighi contrattuali, e non potrà essere imputata in conto canoni o oneri accessori. Il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

Il deposito cauzionale infruttifero è presentato mediante polizza fideiussoria valida fino alla scadenza del contratto o mediante versamento sul conto corrente bancario indicato all'art. 3.3.

L'eventuale polizza fideiussoria/cauzione dovrà prevedere il pagamento da parte dell'istituto di credito/compagnia di assicurazione a prima richiesta del Locatore senza preventiva necessità di escussione del Conduttore, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del fideiussore e dovrà avere efficacia per l'intero periodo di durata del contratto, pertanto sino al 31/07/2027. Una fotocopia integrale dei documenti contrattuali di compagnia (condizioni generali complete corredate da eventuali condizioni integrative od aggiuntive) dovrà essere presentata agli uffici competenti prima dell'inizio del servizio, al fine di raccogliere il preventivo benestare. Al termine di ciascuna annualità assicurativa il Conduttore dovrà presentare al Comune una copia degli atti attestanti l'avvenuto rinnovo e relativo pagamento del premio (quietanze/appendici).

#### ART. 5 MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi ulteriore modifica, sostituzione, integrazione o rinnovo del Contratto e del presente Atto integrativo devono essere stabilite per scritto. E' escluso il tacito rinnovo.

#### ART. 6 CLAUSOLA FINALE

Il presente Atto integrativo è parte integrante e sostanziale, per ogni effetto di legge, del Contratto richiamato in premessa, che resta valido ed efficace fino alla scadenza in tutte le parti non espressamente modificate, sostituite e/o integrate dai precedenti articoli.

#### ART. 7 TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016 in materia protezione dei dati personali (di seguito Regolamento), si informa che per la stipula del contratto e nell'esecuzione dei successivi rapporti contrattuali potranno essere oggetto di trattamento dati personali relativi a rappresentanti, esponenti, dipendenti o collaboratori del locatore.

## 2. Finalità del trattamento e base giuridica

Il trattamento dei dati conferiti, anche tramite la documentazione richiesta, in fase di stipula del contratto, nonché quelli raccolti in fase di verifica delle autocertificazioni prodotte o in fase di esecuzione del contratto, avviene ai fini della stipula e dell'esecuzione del contratto stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti, e ai fini dell'esecuzione degli adempimenti amministrativi e contabili relativi al rapporto contrattuale. La base giuridica del trattamento è costituita dal rapporto contrattuale e dagli obblighi per il Titolare dettati dalla normativa vigente.

## 3. Conferimento e tempi di conservazione

I dati richiesti dall'Amministrazione sono necessari alla conclusione del contratto stesso e il mancato conferimento delle informazioni richieste può comportare l'impossibilità di dare esecuzione al contratto stesso. I dati acquisiti saranno trattati per tutta la durata del rapporto contrattuale e conservati per il periodo previsto nel Piano di conservazione dell'Ente pubblicato sul sito dell'Amministrazione

## 4. Destinatari dei dati personali

I dati saranno trattati da personale incaricato, opportunamente istruito e operante sotto l'autorità e la responsabilità del titolare.

Alcune informazioni potranno essere comunicate a soggetti, enti o autorità a cui la comunicazione è obbligatoria in forza di disposizioni di legge.

Alcuni dati potranno essere oggetto di pubblicazione sui siti Web dell'Ente in base a quanto previsto dalla norma relative alla pubblicità legale e alla pubblicità ai fini di assicurare la trasparenza dell'attività dell'amministrazione.

I dati personali potranno essere trattati, inoltre, da soggetti terzi che forniscono servizi strumentali, tra cui servizi di comunicazione, posta elettronica, recapito della corrispondenza,

servizi tecnici informatici e altri fornitori di servizi inerenti alle finalità sopracitate. A tali soggetti saranno comunicati solo i dati strettamente necessari per l'espletamento delle relative funzioni.

#### 5. Diritti dell'interessato

La informiamo, inoltre, che relativamente ai dati medesimi l'interessato può esercitare in qualsiasi momento i diritti previsti dal CAPO III del Regolamento UE 2016/679. In particolare, questi ha diritto di chiedere al Titolare l'accesso ai dati che lo riguardano, la loro rettifica o la cancellazione, l'integrazione dei dati incompleti, la limitazione del trattamento, di opporsi in tutto od in parte, all'utilizzo dei dati, nonché di esercitare gli altri diritti riconosciutigli dalla disciplina applicabile. Tali diritti possono essere esercitati scrivendo a mezzo elettronica al Responsabile della protezione dei dati (DPO), domiciliato per le sue funzioni presso la sede del Titolare.

Ai sensi dell'art. 77 del Regolamento UE 2016/679, inoltre, l'interessato ha diritto di proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali nel caso in cui ritenga che il trattamento violi il citato Regolamento.

#### 6. Titolare del trattamento e Responsabile della protezione dei dati

Titolare del trattamento è il Comune di Collesalveti, con sede in Piazza della Repubblica, 32 57014 Collesalveti (LI) Telefono 0586.980111, E-Mail aoo@comune.collesalveti.li.it, PEC comune.collesalveti@postacert.toscana.it

Il Responsabile per la protezione dati del Comune è contattabile all'indirizzo e-mail privacy@comune.collesalveti.li.it

#### ART. 8 REGISTRAZIONE

Il presente Atto Integrativo sarà registrato a cura del Comune di Collesalveti. Le spese di registrazione sono a carico di G.A.Z. snc e del Comune in parti uguali. Eventuali spese di



bollo e oneri accessori sono a carico di G.A.Z. snc.

#### Art. 9 ELEZIONE DI DOMICILIO

Per tutte le comunicazioni relative al Contratto, al presente Atto integrativo e al rapporto di

locazione in essere, con il presente atto le Parti eleggono domicilio:

- il Locatore: Comune di Collesalveti - Piazza della Repubblica n. 32 - 57014 Collesalveti

(LI); PEC: comune.collesalveti@postacert.toscana.it

- il Conduttore: G.A.Z. di Caverni Glenda e Faticcioni Simonetta s.n.c.

Via Picchi n. 24 – 57014 Collesalveti; PEC: g.a.zcaverni@pec.it

Le Parti convengono che le comunicazioni inviate ad un diverso indirizzo o con modalità

diverse da quelle previste nel presente Atto integrativo non avranno alcun valore.

Letto, confermato e sottoscritto

Per il Comune di COLLESALVETTI: Leonardo Zinna

Collesalveti, il \_\_\_\_\_ Firmato digitalmente

Per G.A.Z. di Caverni Glenda e Faticcioni Simonetta s.n.c.: .....

Collesalveti, il \_\_\_\_\_ Firmato digitalmente

Ai sensi e per gli effetti degli Artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, la Concedente ed il

Concessionario dichiarano di approvare tutte le clausole ed in particolare la seguente: Art. 1

PREMESSE, Art. 2 OGGETTO, Art. 3 CANONE, Art. 4 DANNI, RESPONSABILITÀ

CIVILE, POLIZZE ASSICURATIVE E CAUZIONE, ART. 5 MODIFICHE

CONTRATTUALI, ART. 6 CLAUSOLA FINALE, ART. 8 REGISTRAZIONE.

Per il Comune di COLLESALVETTI: Leonardo Zinna

Collesalveti, il \_\_\_\_\_ Firmato digitalmente

Per G.A.Z. di Caverni Glenda e Faticcioni Simonetta s.n.c.: .....

Collesalveti, il \_\_\_\_\_ Firmato digitalmente