



**AVVISO DI LOCAZIONE
DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE
(esclusa attività alberghiera – L. 392/1978)**

L'Antica Scuola dei Battuti – Ente per la gestione di servizi alla persona, con sede legale in Venezia – Mestre Via Spalti n. 1 – rende noto che è indetto concorso per l'assegnazione in locazione di unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) sita a Mestre, Via Mestrina n. 54 – Scala B – al primo piano int. 3 1/A.

L'ufficio è composto da ingresso, due vani, servizio igienico, impianto di riscaldamento centralizzato.

FOTO UFFICIO



Di seguito i dati per l'identificazione catastale:



unità immobiliare: Comune di Venezia, Sezione Mestre, Foglio 14, Particella 2039 sub 23, zona cens. 9, categoria A/10 classe 2 vani 2,5 superficie mq. 40 circa, rendita catastale € 889,47.

E' obbligatorio prima di presentare l'offerta, effettuare un sopralluogo presso l'unità immobiliare e quindi prendere visione dei locali e dello stato degli stessi. Del sopralluogo verrà redatta al momento apposita attestazione che sarà sottoscritta dalle parti (della suddetta verrà rilasciata copia).

La visita dell'unità immobiliare sarà concordata con il Servizio "Area Valorizzazione Patrimonio e Adeguamento Legge 22/2002" dell'Antica Scuola dei Battuti, nelle giornate di martedì o giovedì dalle ore 10,00 alle ore 12,30. Per l'appuntamento o per informazioni: "Area Valorizzazione Patrimonio e Adeguamento Legge 22/2002", tel. 041-5072117 5072217 – 5072184 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

L'offerta economica dovrà essere formulata in aumento rispetto al canone di locazione annuo a base di gara fissato in € 4.800,00 (quattromilaottocento/00), pari ad € 400,00 (quattrocento/00) mensili.

Il canone posto a base d'asta non è comprensivo delle spese condominiali che saranno calcolate di anno in anno e richieste all'inquilino assegnatario dall'Amministratore.

La locazione sarà regolata, ai sensi Legge 392/78, con contratto della durata di anni 6+6.

Il contratto si intenderà quindi tacitamente rinnovato di sei anni se non verrà data disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno dodici mesi prima della scadenza. La facoltà del locatore di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza è limitata ai motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/1978.

Norme di partecipazione:

Per partecipare all'assegnazione:

- 1) Per partecipare al presente avviso si dovrà compilare e presentare il "Modulo richiesta di assegnazione-Offerta" in ogni sua parte secondo il fac simile **MODELLO A** allegato al presente avviso, debitamente datato e sottoscritto a pena di esclusione con allegata fotocopia di un valido documento di identità del sottoscrittore, ed anche il **MODELLO B** o il **MODELLO C** a seconda che sia **PERSONA FISICA** o **IMPRESA**. Detti moduli, insieme all'attestazione di avvenuto deposito tramite bonifico, dovranno, pena l'esclusione dal concorso, essere inseriti in una busta chiusa, sigillata con nastro adesivo, o ceralacca, o comunque con modalità tali da garantirne la segretezza, controfirmata (anche in sigla) sui lembi di chiusura, riportante sull'esterno l'indicazione "OFFERTA PER LA LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE SITA IN VIA MESTRINA N. 54" nonché il recapito del mittente. La busta dovrà essere recapitata mediante raccomandata postale, ovvero a mano all'Ufficio protocollo – Via Spalti n. 1 – 30174 Venezia Mestre entro e non oltre le ore **12.00 del giorno 7 Agosto 2015, pena l'esclusione dalla gara.** (Per la consegna a mano, l'Ufficio protocollo osserva il seguente orario di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00; il giorno di scadenza fino alle ore 12.00). Saranno escluse le offerte non conformi ai moduli di richiesta predisposti dall'Amministrazione e scaricabili dal sito www.anticascuoladeibattuti.it "Amministrazione Trasparente" – SEZIONE "Bandi di Gara e Contratti".



Non si accetteranno giustificazioni e non si risponderà di ritardi o disguidi nel recapito dei plichi dovuti al servizio postale o ad altra causa anche di forza maggiore.

- 2) I concorrenti per partecipare dovranno eseguire preventivamente un deposito cauzionale a mezzo **bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato ad “Antica Scuola dei Battuti” acceso presso il Tesoriere dell’Ente – Banco Popolare soc. coop. – Banco San Marco - Via Olivi, 11 (angolo Via Mestrina) – Mestre (Venezia) IBAN IT 74 H 05034 02077 000000048322. Il deposito, a titolo di **garanzia ed infruttifero**, pena l’esclusione, deve riportare la data valuta di due giorni antecedente la scadenza del presente avviso e per l’ammontare di **€ 100,00 (centoeuro/00)**. Copia della ricevuta rilasciata dalla banca dovrà essere allegata al Modulo di richiesta di assegnazione (non saranno accettati, quindi saranno esclusi, i moduli di richiesta assegnazione che riportino in allegato assegni bancari o circolari, come pure che riportino in allegato bonifici con data valuta non antecedente la scadenza del presente avviso).

Successivamente il deposito di colui che risulterà assegnatario della locazione, sarà incamerato dall’Amministrazione nel caso in cui egli decida di non stipulare il contratto nel termine di 15 giorni, dopo l’espletamento di tutte le verifiche del caso, e con le modalità indicate nel presente avviso. Il deposito suddetto sarà invece svincolato e restituito ai concorrenti, con spese a loro carico, quando dopo la verifica dei requisiti dichiarati dal potenziale assegnatario questo stipula il contratto di locazione.

- 3) Il Modulo nella parte appositamente predisposta, dovrà contenere anche l’offerta economica con indicazione, in cifre e in lettere, dell’importo del canone di locazione offerto (che dovrà essere: **o pari a quello posto a base d’asta o aumentato**).
- 4) I concorrenti, oppure, nel caso di società commerciale, il legale rappresentante, dovranno indicare l’attività lavorativa nel modulo e dimostrare a pena di esclusione un reddito complessivo annuo almeno due volte e mezzo più alto del canone offerto a garanzia del pagamento. Non è richiesta la presentazione dell’ISEE in quanto gli alloggi non sono di edilizia pubblica;
- 5) **Si specifica quindi che il Modello B o C andrà compilato a seconda che:**
- a) per le **PERSONE FISICHE** dovrà essere resa la dichiarazione ai sensi dell’art. 46 DPR 445/2000 di cui al **Mod. B Allegato al presente avviso**;
- b) per le **IMPRESSE** invece dovrà essere resa la dichiarazione ai sensi dell’art. 46 DPR 445/2000 di cui al **Mod. C Allegato al presente avviso**.

Si ricorda che la partecipazione alla gara implica la piena accettazione di tutte le clausole del contratto di locazione immobile ad uso diverso dall’abitazione che verrà sottoscritto tra le parti, di cui alle Legge n. 392/1978, facente parte integrante e sostanziale del presente avviso.



REQUISITI PARTECIPANTI AL BANDO

Possono partecipare al presente bando le persone fisiche interessate ad utilizzare i locali per l'esercizio di un'attività commerciale, artigianale e/o professionale o per deposito a condizione che:

1. Abbiamo la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'UE, o i cittadini di Stati extracomunitari inseriti nella lista degli Uffici provinciali del lavoro o che svolgono attività lavorativa autorizzata;
2. Non abbiano subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o che rientrino nelle cause ostative di cui all'art. 1 della legge 575/1965 e ss. mm. ed ii;
3. Non siano debitori nei confronti dell'Antica Scuola dei Battuti o abbiano procedure legali in corso con l'Antica Scuola dei Battuti per qualsiasi motivo.

Sono inoltre ammesse a partecipare le imprese individuali, anche artigiane, le società commerciali e le società cooperative che esercitino un'attività commerciale, artigianale e/o professionale a condizione che:

1. Essere iscritte al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.;
2. Non essere in stato di fallimento, liquidazione, di cessazione di società, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione;
3. Non avere in corso procedure di cui al punto precedente;
4. Non avere subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o che rientrino nelle cause ostative di cui all'art. 1 della legge 575/1965 e successive modificazioni ed integrazioni.

Modalità e criteri di assegnazione:

La data ed il luogo della **seduta pubblica** sarà indicata sul sito web dell'Ente (si consiglia pertanto di tenere sempre monitorato il sito istituzionale www.anticascuoladeibattuti.it "Amministrazione Trasparente" – SEZIONE "Bandi di Gara e Contratti"), ed in tale data pertanto si provvederà all'apertura delle offerte pervenute ed alla verifica della loro regolarità.

L'assegnazione con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo a base d'asta indicato nell'avviso, è regolata ai sensi dell'art. 73, lett. c) e dell'art. 76, comma 2, del R.D. N. 827/1924.

L'Ente potrà procedere all'assegnazione anche in caso di presentazione di un'unica domanda di partecipazione e l'aggiudicazione avverrà anche in caso di una sola offerta purché almeno pari al canone mensile a base d'asta.

L'assegnazione della locazione sarà effettuata a favore di chi avrà presentato la miglior offerta in aumento rispetto al canone mensile posto a base d'asta ed in caso di parità di offerta valida, si procederà all'assegnazione tramite sorteggio in seduta pubblica. La data ed il luogo di questa **seduta pubblica** verrà indicata sul sito web dell'Ente (si consiglia pertanto anche in questo caso di tenere sempre monitorato il sito istituzionale www.anticascuoladeibattuti.it "Amministrazione Trasparente" – SEZIONE "Bandi di Gara e Contratti").

L'assegnazione formale avverrà dopo la verifica dei requisiti dichiarati nella domanda di locazione, tramite atto determinativo della Direzione dell'Ente.



Non saranno ammesse offerte per persona da nominare.

Si ricorda altresì che dovranno essere rispettate tutte le seguenti condizioni tassative qui elencate:

- 1) La piena accettazione di tutte le clausole del contratto di locazione immobile ad uso diverso dall'abitazione, che verrà sottoscritto tra le parti, di cui alle Legge n. 392/1978, facente parte integrante e sostanziale del presente avviso;
- 2) Chi risulterà assegnatario, a pena di esclusione e prima della sottoscrizione del contratto di locazione, dovrà versare due mensilità del canone offerto a titolo di deposito cauzionale o costituire fidejussione bancaria o assicurativa. Le spese inerenti la formalizzazione della fidejussione sono completamente a carico dell'assegnatario.
- 3) Non è ammessa la sublocazione o cessione a terzi del contratto che sarà sottoscritto tra le parti;
- 4) In caso di assegnazione, di fissare la propria sede dell'attività all'interno dell'immobile suddetto, con impegno a consegnare entro 3 mesi dalla stipulazione del contratto con l'Ente, la documentazione a riguardo.
- 5) Il conduttore nel caso di assegnazione e stipulazione del contratto è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Il Conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il Locatore. Il Conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa o evento, possano essere arrecati a condomini e vicini. A tal fine il Conduttore si impegna, prima della stipulazione del presente contratto di locazione, a stipulare una apposita polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante da incendio, furto, dall'esercizio della sua attività sia nei confronti di terzi che dei prestatori di lavoro, che della proprietà dell'immobile. Copia di tale polizza dovrà essere consegnata al locatore all'atto della stipulazione del contratto. La violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..
- 6) Sarà esclusa l'offerta che al momento della verifica dei requisiti avrà riportato dichiarazioni mendaci;
- 7) Saranno escluse le offerte che non avranno allegato il deposito con bonifico bancario per partecipare (€ 100,00 con data valuta sopraindicata);
- 8) Saranno escluse le offerte pervenute non sigillate e senza l'indicazione all'esterno della dicitura OFFERTA PER LA LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE SITA IN VIA MESTRINA N. 54" Tutti i bonifici versati dai partecipanti (non assegnatari) saranno restituiti a mezzo bonifico bancario con spese a loro carico; al soggetto assegnatario sarà restituito solo a seguito dell'avvenuto costituzione del deposito cauzionale ai fini della sottoscrizione del contratto e con spese a suo carico.

I dati personali raccolti saranno trattati, con o senza l'ausilio di strumenti elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali (compresi quelli previsti dalla Legge 241/90) sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza e comunque nel rispetto della normativa



Antica Scuola dei Battuti

Ente per la gestione di Servizi alla Persona

vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del D.P.R. 445/2000 e D.P.R. 412/2000 saranno trattati in conformità con il D.Lgs 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del citato D.Lgs 196/2003. Titolare del trattamento dei dati è l'Amministrazione Antica Scuola dei Battuti.

L'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, si riserva altresì la facoltà di non procedere all'aggiudicazione provvisoria senza obbligo alcuno di dover procedere all'aggiudicazione definitiva della presente procedura.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della domanda e della successiva offerta. Questa Amministrazione si riserva qualunque possibilità in ordine alle offerte stesse, ivi compreso il diritto a non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti, anche qualora la trattativa con l'offerente sia già in corso di svolgimento.

Questa Amministrazione potrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Il presente bando è consultabile/scaricabile sul sito internet www.anticascuoladeibattuti.it "Amministrazione Trasparente" – SEZIONE "Bandi di Gara e Contratti"

IL DIRETTORE SEGRETARIO GENERALE

Dott. Antonio Rizzato



MODELLO A) – Fac Simile Modulo di richiesta di assegnazione

Spett.le
ANTICA SCUOLA DEI BATTUTI
ENTE PER LA GESTIONE DI SERVIZI ALLA
PERSONA
Via Spalti n. 1
30174 Venezia – Mestre

OGGETTO : Modulo di richiesta di assegnazione di unità ad uso diverso dall'abitazione
(ufficio/direzionale)- Offerta.

Il/La sottoscritto/a.....nato/a a
.....ile residente ain via
..... telefono.....,

Chiede

Di avere in locazione ad uso diverso dall'abitazione (ufficio/direzionale) l'unità immobiliare di proprietà di
codesto Ente, di cui all'avviso pubblicato, ubicata in Mestre Mestrina n. 54, Scala B – al primo piano int. 3
1/A, con superficie di mq. 40 ca.

Dichiara di aver preso visione dell'appartamento con sopralluogo avvenuto in data
.....

Ed offre il seguente canone mensile

Di Euro (in cifre) (in
lettere).....

e quindi il seguente canone annuale

Di Euro (in cifre) (in
lettere).....

Firma _____ Data _____

Allegare documento di riconoscimento in corso di validità



MODELLO B: Fac simile di dichiarazione utilizzabile da concorrente Persona fisica

Spett.le
ANTICA SCUOLA DEI BATTUTI
ENTE PER LA GESTIONE DI SERVIZI ALLA
PERSONA

Il sottoscritto _____ nato il _____
a _____ (____) e residente a _____ (____) via _____
C.F. _____

con riferimento al bando di locazione ad uso diverso dall'abitazione (ufficio/direzionale) dell'unità immobiliare di proprietà di codesto Ente, di cui all'avviso pubblicato, ubicata in Mestre Mestrina n. 54, Scala B – al primo piano int. 3 1/A, con superficie di mq. 40 ca, che intende utilizzare per _____ (in caso di attività commerciale, artigianale o professionale indicare l'attività), avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR 445/2000 e succ. mod. ed integraz., consapevole delle sanzioni penali per dichiarazioni non veritiere e formazione ed uso di atti falsi

Dichiara

- 1) Di possedere la cittadinanza italiana;
· (Se cittadino di Stati extracomunitari) di essere inserito nella lista dell'Ufficio provinciale del lavoro di _____ o di svolgere la seguente attività lavorativa autorizzata _____;
- 2) Di non aver subito protesti cambiari e di assegni nell'ultimo quinquennio;
- 3) Di non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art 444 del codice di procedura Penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o che rientri nelle cause ostative di cui all'art. 1 della Legge 575/1965 e ss. mm. ed ii.;
- 4) Di non essere debitore nei confronti dell'Antica Scuola dei Battuti
- 5) Di non avere procedure in corso con l'Antica Scuola dei Battuti.
- 6) Di avere un reddito complessivo annuo di €..... (lordo desumibile dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata alla data del presente avviso) congruo a garantire il pagamento offerto in quanto è due volte e mezzo più alto del canone annuo offerto (l'amministrazione si riserva a tale scopo i relativi accertamenti);
- 7) Di aver preso visione e di accettare incondizionatamente ed in via espressa tutte le norme predisposte dall'Antica Scuola dei Battuti citate nell'avviso pubblicato e ed anche quanto indicate nelle previsioni "pena l'esclusione";
- 8) Di allegare alla richiesta il deposito a mezzo bonifico bancario previsto dall'Avviso pubblico ammontante ad € 100,00 (centoeuro/oo);



9) Di aver preso visione e di accettare lo schema di contratto allegato alla presente richiesta con tutte le clausole (compresa l'apertura di apposita polizza di cui all'art. 13);

10) In caso di assegnazione, di fissare la propria sede dell'attività all'interno dell'immobile suddetto, con impegno a consegnare entro 3 mesi dalla stipulazione del contratto con l'Ente, la documentazione a riguardo

11) Il sottoscritto dichiara infine di essere a conoscenza che l'Amministrazione potrà eventualmente fare riferimento per la stipulazione del contratto e le relative incombenze all'Associazione Confedilizia di Venezia sulla base dell'iscrizione avvenuta con Decreto del Direttore Segretario Generale dell'Ente per l'anno 2015.

Il sottoscritto dichiara infine di essere a conoscenza che la presente richiesta non presuppone vincolo alcuno per l'Amministrazione.

DATA

FIRMA

La dichiarazione, firmata, deve essere corredata da fotocopia, non autenticata, di documento di identità del sottoscrittore, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445.



MODELLO C: Fac simile di dichiarazione utilizzabile da concorrente **Impresa**

Spett.le

ANTICA SCUOLA DEI BATTUTI

ENTE PER LA GESTIONE DI SERVIZI ALLA
PERSONA

Il sottoscritto _____ nato il _____
a _____ (____) e residente a _____ (____) via _____
in qualità di _____ dell'Impresa _____ con sede in
_____ via _____ n. _____ tel. _____ fax _____
C.F. _____ partita IVA _____

con riferimento al bando di locazione ad uso diverso dall'abitazione (ufficio/direzionale) dell'unità immobiliare di proprietà di codesto Ente, di cui all'avviso pubblicato, ubicata in Mestre Mestrina n. 54, Scala B – al primo piano int. 3 I/A, con superficie di mq. 40 ca, che intende utilizzare che intende utilizzare per _____ (in caso di attività commerciale, artigianale, professionale indicare l'attività), avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR 445/2000 e succ. mod. ed integraz., consapevole delle sanzioni penali per dichiarazioni non veritiere e formazione ed uso di atti falsi

DICHIARA

1) Il nominativo e la relativa qualifica dei seguenti soggetti dell'Impresa(1):

soggetto: _____ qualifica _____

soggetto: _____ qualifica _____

soggetto: _____ qualifica _____

soggetto: _____ qualifica _____

il signor/i signori _____

è autorizzato/sono autorizzati a rappresentare ed impegnare legalmente l'Impresa.

2) Che la suddetta Impresa è iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di

_____ con iscrizione n. _____ d.d. _____ ed attesta i seguenti dati

(o, in alternativa, allega certificato camerale in data non anteriore a mesi sei contenenti i seguenti dati):

data	di	iscrizione	durata	della	Ditta/data	termine
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

3) Che l'impresa individuale o la società non si trova e non si è trovata negli ultimi cinque anni a decorrere dalla data di pubblicazione del bando in stato di fallimento, di liquidazione volontaria o coatta, di concordato preventivo, di sospensione di attività o di ogni altra analoga situazione e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di alcuno di tali stati;

4) Che il sottoscritto non ha riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in



Esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art 444 del codice di procedura Penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o che rientri nelle cause ostative di cui all'art. 1 della Legge 575/1965 e ss. mm. ed ii. e non è a conoscenza del verificarsi di detti eventi a carico dei seguenti soggetti(2):

(Nome e cognome) _____ (qualifica) _____
(Nome e cognome) _____ (qualifica) _____
(Nome e cognome) _____ (qualifica) _____
(Nome e cognome) _____ (qualifica) _____

- 5) Di avere un reddito complessivo annuo di €..... (lordo desumibile dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata alla data del presente avviso) congruo a garantire il pagamento offerto in quanto è due volte e mezzo più alto del canone annuo offerto (l'amministrazione si riserva a tale scopo i relativi accertamenti);
- 6) Di aver preso visione e di accettare incondizionatamente ed in via espressa tutte le norme predisposte dall'Antica Scuola dei Battuti citate nell'avviso pubblicato e ed anche quanto indicate nelle previsioni "pena l'esclusione";
- 7) Di allegare alla richiesta il deposito a mezzo bonifico bancario previsto dall'Avviso pubblico ammontante ad € 100,00 (centoeuro/00);
- 8) Di aver preso visione e di accettare lo schema di contratto allegato alla presente richiesta con tutte le clausole (compresa l'apertura di apposita polizza di cui all'art. 13);
- 9) In caso di assegnazione, di fissare la propria sede dell'attività all'interno dell'immobile suddetto, con impegno a consegnare entro 3 mesi dalla stipulazione del contratto con l'Ente, la documentazione a riguardo.
- 10) Il sottoscritto dichiara infine di essere a conoscenza che l'Amministrazione potrà eventualmente fare riferimento per la stipulazione del contratto e le relative incombenze all'Associazione Confedilizia di Venezia sulla base dell'iscrizione avvenuta con Decreto del Direttore Segretario Generale dell'Ente per l'anno 2015.
- 11) Il sottoscritto dichiara infine di essere a conoscenza che la presente richiesta non presuppone vincolo alcuno per l'Amministrazione.

DATA

FIRMA

La dichiarazione, firmata, deve essere corredata da fotocopia, non autenticata, di documento di identità del sottoscrittore, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445.

- 1) Indicare il nominativo del titolare se trattasi di impresa individuale; il nominativo di tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo, indicando chi di essi è autorizzato a rappresentare ed impegnare la società; il nominativo dei soci accomandatari per la società in accomandita semplice, indicando chi di essi è autorizzato a rappresentare ed impegnare legalmente la società; il nominativo degli amministratori autorizzati a rappresentare ed impegnare legalmente ogni altro tipo di società comprese le cooperative; il nominativo di eventuali procuratori che rappresentino il soggetto concorrente nella procedura di gara, indicandone i poteri.
- 2) i soggetti da indicare sono gli altri soci se trattasi di società in nome collettivo; altri soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice; altri amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società di capitali; eventuali procuratori che rappresentino l'impresa nella procedura di gara.



Allegato A

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE (esclusa attività alberghiera – L. 392/1978)

L'ANTICA SCUOLA DEI BATTUTI (Ente per la gestione di Servizi alla Persona) con Sede in Mestre (VE) – Via Spalti n. 1, codice fiscale: 82000890275, in persona del Presidente pro-tempore sig. Aldo Mingati, nato a Venezia il 23/07/1947 e residente a Mestre (Ve) – Via N. Talamini n. 33, codice fiscale MNGGLDA47L23L736J di seguito denominata **LOCATORE**

Concede in locazione

Al/Allacon sede a.....in Vian....., iscritta al registro delle imprese di.....al n.e al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di.....al n..... P.IVA....., nella persona del legale rappresentante Sig./Sig.ra.....nato ilacarta d'identità n.....rilasciata dal Comune di(data di scadenza il), di seguito denominata **CONDUTTORE** che accetta, per sé con obbligazione indivisibile, l'unità immobiliare sita in Mestre (VE) Via Mestrina n. 54 , – Scala B – al primo piano int. 3 I/A, identificato con i seguenti dati catastali: Comune di Venezia, Sezione Mestre, foglio 14, particella 2039 sub 23, zona cens. 9, categoria A/10 classe 2 vani 2,5 superficie mq. 40, rendita catastale € 889,47.

Il Locatore, dopo aver informato il conduttore, consegna attestato APE come per legge.

1. La locazione ha durata di anni sei con inizio dal e termine al Il contratto si intende tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni se non viene data disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza. La facoltà del locatore di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza è limitata ai motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/1978.
2. Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto solo per gravi motivi dandone comunicazione a mezzo raccomandata A.R. o PEC con preavviso di mesi sei, ai sensi dell'art. 27 ultimo comma, Legge 27 luglio 1978, n. 392 e non prima di un anno di locazione.
3. Il canone della locazione è contestualmente determinato in euro 4.800,00 (quattromilaottocento/00) annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di €400,00 (quattrocento/00) entro il giorno 5 di ogni mese, con bonifico bancario sul conto corrente indicato dal locatore.
4. Le parti convengono che dall'inizio del secondo anno della locazione e così per ogni anno successivo, il canone sia automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatesi nell'anno precedente. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima prevista dalla legge (100%).
5. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore di qualunque specie e natura. Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce il conduttore in mora, con il conseguente diritto della parte locatrice di chiedere (per iscritto con raccomandata A/R) la risoluzione di diritto del contratto per grave



inadempimento ex art. 1455 c.c. a danno e spese del conduttore stesso. Il conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento di quanto dovuto oltre all'interesse legale maggiorato di 3 punti percentuali sulle somme non corrisposte.

6. Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di cui all'art. 9 della legge 392/1978, nella misura risultante dal preventivo (salvo conguaglio in sede di riparto definitivo) e dal consuntivo dell'amministrazione del condominio e secondo le relative tabelle millesimali. Il mancato pagamento, entro due mesi dalla richiesta avanzata dal locatore, degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce grave inadempimento del conduttore e dà luogo, pertanto, alla risoluzione di diritto del contratto. Il conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse legale maggiorato di 3 punti sulle somme non corrisposte, decorrente dall'inizio del terzo mese successivo alla richiesta del locatore.
7. Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c., le manutenzioni nonché le forniture di cui al precedente art. 5. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danno o spese qualora, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'intero stabile, o parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata. Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
8. Le spese straordinarie attinenti interventi di manutenzione straordinaria, come ad esempio sostituzione serramenti, rinnovo impianti tecnologici, etc., nonché riparazioni, sostituzioni (totali o parziali) o per altre opere riguardanti le parti, cose ed impianti comuni saranno sostenute dal locatore, con l'obbligo per il conduttore di corrispondere al locatore, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarli l'interesse legale sul capitale impiegato, con decorrenza dal primo mese successivo a quello dell'ultimazione dei lavori.
9. I locali si concedono in locazione per il solo uso di ufficio/attività direzionale (specificare il tipo di attività)..... avente contatto con il pubblico non avente contatto con il pubblico (barrare casella). E' espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, di destinazione o uso dell'unità immobiliare locata e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento del conduttore che il locatore potrà far valere nei termini di cui all'art. 80 della legge 392/1978. Qualsiasi eventuale deroga al divieto di cui sopra dovrà risultare da atto scritto.
10. Salvo quanto disposto dall'art. 36 della legge 392/1978, è fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, dare in comodato, conferire in società, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere o trasferire a qualunque titolo il contratto. Ogni deroga deve essere autorizzata per iscritto. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto.
11. Il conduttore, a seguito della visita dell'immobile, e degli accertamenti espletati, dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, compresi gli impianti esistenti e adatta all'uso contrattualmente previsto. Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.
12. Il conduttore pertanto dichiara di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego, o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti dalla cosa



locata, fermo restando il suo diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto, senza alcun risarcimento dei danni. Il conduttore si obbliga, altresì, a rispettare il regolamento dello stabile, che dichiara di ben conoscere e ad osservare le deliberazioni delle assemblee condominiali.

13. Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Il Conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il Locatore. Il Conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa o evento, possano essere arrecati a condomini e vicini. A tal fine il Conduttore si impegna, prima della stipulazione del presente contratto di locazione, a stipulare una apposita polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante da incendio, furto, dalla sua attività sia nei confronti di terzi, dei prestatori di lavoro, che della proprietà dell'immobile. Copia di tale polizza dovrà essere consegnata al locatore all'atto della stipulazione del presente contratto. La violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. con invio di raccomandata A/R.
14. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore. In particolare, l'esecuzione da parte del conduttore di opere per le quali disposizioni, anche future, legislative e regolamentari in materia edilizia prescrivono il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze e permessi, comporterà la risoluzione di diritto del contratto.
15. Al termine della locazione, l'immobile sarà riconsegnato in buono stato locativo, salvo il deterioramento da normale uso. Tutti i lavori, opere, accessioni ed aggiunte eseguite durante la locazione andranno a beneficio del locatore senza che il conduttore possa accampare diritti o pretese di alcun genere, a meno che il locatore non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, a cura e spese del conduttore. Qualora il conduttore non ripristini i locali come previsto nel comma precedente, a proprie spese riportandolo allo stato iniziale, dovrà risarcire le spese ed i danni al locatore necessari per tale ripristino.
16. Il conduttore dovrà in ogni caso consentire l'accesso del locatore o di suoi incaricati nell'unità immobiliare locata per l'accertamento dell'adempimento da parte del conduttore degli obblighi posti a suo carico dal presente contratto, relativamente alla destinazione ed allo stato di manutenzione. Dopo la disdetta o nel caso in cui il locatore intendesse vendere la cosa locata, il conduttore dovrà consentire la visita, previo avviso, una volta alla settimana, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento danni.
17. Il locatore nel caso di vendita dell'immobile non concede il diritto di prelazione al conduttore.
18. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto o di licenza ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locatogli o, in caso di abbandono dell'immobile stesso, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune.
19. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto le parti si accordano affinché, a titolo di deposito cauzionale, vengano versate dal conduttore 2 mensilità per un importo di € 800,00 (ottocentoeuro/00). Tale deposito, non imputabile in conto pigioni o altri corrispettivi sarà restituito al termine della locazione compresi gli interessi legali di legge, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi che gli derivano dal contratto di locazione. In caso di mancata puntuale riconsegna di tutti i locali in buono stato locativo, il locatore è fin da ora autorizzato ad incamerare il deposito cauzionale a titolo di penale per il ritardo. Il conduttore sarà tenuto, inoltre e comunque, all'ulteriore risarcimento dei danni.



20. L'inquilino dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel "Regolamento del Condominio". L'infrazione alle norme del Regolamento, se contestata almeno due volte all'inquilino mediante raccomandata A/R, determina, ipso iure, la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c.
21. Le spese di bollo del contratto/i di locazione sono a carico del conduttore, mentre le spese di registrazione e di rinnovo annuale saranno a carico delle parti al 50% e verranno pagate dal conduttore al locatore con bonifico bancario, effettuandone il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.
22. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della legge 392/1978 in quanto applicabili, quelle del codice civile nonché gli usi e le consuetudini locali. Eventuali modifiche della legge n. 392/1978 comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto.
23. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

DATA.....Li.....

Il conduttore, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 4 (aggiornamento automatico del canone); 5 (risoluzione in caso di mancato pagamento del canone); 6 (risoluzione per mancato pagamento oneri accessori); 7 (esonero responsabilità del locatore); 8 (integrazione del canone); 9 (risoluzione per variazione uso); 10 (risoluzione in caso di sublocazione, comodato, etc); 11 e 12 e 13 (Responsabilità del conduttore ed ulteriori esoneri responsabilità del locatore- apertura polizza); 14 (risoluzione in caso di modifiche); 15 (risarcimento danni per pristino); 16 (risoluzione in caso di rifiuto visita dell'immobile); 17 (mancata concessione del diritto di prelazione); 18 (elezione di domicilio e competenza); 19 (deposito cauzionale e disciplina dello stesso); 20 (risoluzione per infrazioni) 21 (Spese di bollo, registrazione e tasse)

IL CONDUTTORE

DATA.....Li.....