REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI MANTA

****

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE DA ADIBIRSI A RSIDENZA PER ANZIANI DENOMINATA "Residenza Maero" SITA IN MANTA, - IDENTIFICATA CATASTALMENTE al Foglio 6 particella 352 sub 1 Cat. D/4. e concessione in uso gratuito del cortile anteriore "di ingresso" e posteriore "di servizio"----------

REP. 2577/26

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei, il giorno sedici del mese di luglio alle ore 15.00, in Manta, presso la sede del Palazzo Comunale, Piazza del Popolo n. 1, avanti a me dott.ssa NASI Chiara Angela Segretario Comunale, autorizzato per legge a ricevere gli atti del Comune, si sono personalmente costituiti:

- Il Comune di Manta con sede in Piazza del Popolo n. 1, n. 4 C.F. 85001810044, in persona del Responsabile del Servizio Tecnico comunale Geom. Denis DANNA, nato a Saluzzo (CN) il 04 ottobre 1977 (C.F. DNNDNS77R04H727J), domiciliato per la sua carica presso la sede del Comune di Manta, autorizzato ai sensi del Decreto del Sindaco n. 7 del 01 luglio 2025 ad impegnare legalmente e formalmente il Comune di Manta per il presente atto, di seguito "Locatore";

- La Società SERENI Orizzonti 1 S.p.a. (C.F. 02833470301) con sede a Udine, in Via Vittorio Veneto n. 45 nella persona del sig. Antonio MAIELLO

(MLLNTN64S05B990T) domiciliato per la carica presso la sede della società il quale interviene al presente atto in nome e per conto del Sig. Gabriele MELUZZI (C.F. MLZGRL72C06L424R), amministratore delegato e legale rappresentante, in forza di procura speciale a rogito del Notaio dott. Matteo Bordon, Notaio in Udine, Rep. N 21.920, di seguito denominato "Conduttore" congiuntamente denominate "Parti".

I nominati costituiti, della cui identità io Segretario rogante sono personalmente certo, rinunziano espressamente, spontaneamente e con il mio consenso, alla assistenza dei testimoni come ne hanno facoltà per l'art. 48 della legge notarile.

PREMESSO CHE

Il Comune di Manta è proprietario dell'immobile sito a Manta (CN) in Via Bertero n. 7, censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 6 Mappale 352 qualificato come Ente Urbano ed al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 352 Subalterno 1 qualificato come D4.

Con asta pubblica ad unico incanto si è proceduto con la vendita mediante cessione per il ramo d'azienda dell'unità produttiva "Residenza Maero" avvenuta in data 24/11/2010 approvata con Determina n. 116 del 24/11/2010;

Con Determina n. 133 del 16/12/2010 si è aggiudicata definitivamente alla Sereni Orizzonti S.p.a. la cessione della vendita del ramo d'azienda costituito dalla "Residenza Maero" e sempre all'interno della stessa si è proceduto alla concessione in affitto per anni 15 dell'intera struttura.

Con atto a rogito del Segretario Comunale Rep. 2110 del 22/12/2010 registrato a Saluzzo il 05/01/2011 al n. 1 serie 1V e trascritto a Saluzzo il 19/01/2011 al N. 354 R.G. e N. 284 R.P. il Comune di Manta cedeva il ramo di azienda costituito dalla "Residenza Maero" a Sereni Orizzonti S.p.A.

concedendole contestualmente in locazione l'immobile nel quale è esercitata l'attività aziendale per la durata di anni 15 a far data dal 01/01/2011 sino al 31/12/2025.

Con atto a rogito del notaio dott. Buno Panella Rep. n. 88370 Racc. n. 38741del 23/12/2015 Sereni Orizzonti S.p.A. conferiva interamente il proprio complesso aziendale alla neocostituita società Sereni Orizzonti 1 S.r.l., comunicando il subentro di quest'ultima nel contratto di locazione in essere al Comune di Manta che prendeva atto della variazione di titolarità con Deliberazione della Giunta Comunale n. 7 del 18/01/2016.

Sereni Orizzonti 1 S.r.l. ha poi modificato la denominazione sociale in Sereni Orizzonti 1 S.p.A..

Che l'immobile è stato concesso in locazione per il periodo dal 22/12/2010 sino al 22/12/2025 rep. 2110 del 22/12/2010 alla società SERENI Orizzonti S.p.a. ed in seguito per un periodo transitorio dal 31/12/2025 sino al 30 giugno 2026 rep. 2556 in data 31.12.2025 sempre alla Sereni Orizzonti 1 S.p.a.

In vista della scadenza contrattuale, essendo escluso il rinnovo tacito ed automatico della locazione, le parti hanno concordato la stipula del nuovo contratto di locazione. L'Amministrazione comunale, con deliberazione del Consiglio comunale n. 29 in data 13 luglio 2026, dichiarata immediatamente eseguibile per accertata urgenza, ha approvato lo schema del presente contratto di locazione.

Ciò premesso le parti come sopra identificate dichiarano

DI VOLER STIPULARE QUANTO SEGUE

Art. 1 Oggetto

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito a Manta (CN) in Via Bertero n. 7, censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 6 Mappale 352 qualificato come Ente Urbano ed al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 352 Subalterno 1 qualificato come D4, ove viene esercitata l'attività di Residenza per Anziani denominata "Residenza Maero".

Le parti concordano altresì di concedere in comodato gratuito al locatario, per la stessa durata del contratto di locazione, il cortile di pertinenza anteriore "di ingresso" e posteriore "di servizio".

Al Conduttore viene anche concesso l'uso gratuito dell'annesso Parco Antonio Gramsci aperto al pubblico.

Il Conduttore utilizzerà l'immobile locato per l'esercizio di una struttura residenziale sociale, sociosanitaria o sanitaria per anziani per la massima capienza consentita dalle norme vigenti.

Art. 2 Consegna

L'immobile e i relativi spazi esterni sono consegnati al Conduttore, che li accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato ed annessa area esterna prospiciente e retrostante l'immobile e tiene sollevato il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il conduttore ha, comunque, facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, rispetto alle condizioni stabilite, previo preavviso da inviarsi a mezzo lettera raccomandata A/R e/o via PEC almeno un anno prima del recesso. Dal momento della consegna e per tutta la

durata della presente locazione e concessione in uso il Conduttore dovrà mantenere l'immobile in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle attività indicate al precedente articolo.

Art. 3 Durata

La locazione ha la durata di anni 15 con decorrenza dal 01 luglio 2026 e scadenza al 30/06/2041, fatta salva la disdetta da parte del Conduttore o del Locatore da comunicarsi con raccomandata A/R e/o via PEC entro mesi 12 (dodici) mesi dalla scadenza dello stesso.

Resta inteso che la permanenza del conduttore oltre la scadenza del termine finale di durata (30/06/2041) non è da intendersi quale tacito rinnovo, anche in presenza del silenzio assenso del locatore, a fronte del protrarsi dell'occupazione di fatto o dell'accettazione del pagamento di canoni.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, rispetto alle decorrenze stabilite, previo preavviso da inviarsi a mezzo lettera raccomandata A/R e/o via PEC almeno dodici mesi prima della data del recesso.

Il Comune si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal presente contratto di locazione esclusivamente per motivazioni di pubblico interesse mediante comunicazione scritta al conduttore da inviarsi a mezzo lettera raccomandata A/R e/o via PEC almeno dodici mesi prima della data del recesso.

In ogni caso alla scadenza contrattuale la parte locatrice non sarà tenuta a versare alcunché a titolo di indennità di avviamento ai sensi dell'art. 34 della Legge n. 392/78.

Art. 4 Obblighi

Spettano al Conduttore:

Il pagamento di tutti gli oneri accessori (utenze per acqua, energia, riscaldamento, spurgo, fornitura di servizi comunque denominati);

la manutenzione ordinaria corrispondente alle opere che hanno una finalità conservativa dell'immobile locato e che non comportano alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso, in particolare le opere che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture dell'immobile assegnato e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- pulitura, riparazione di grondaie (senza alterazione dei materiali esistenti);
- pulitura, ripresa parziale d'intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali);
- pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni ed interni;
- riparazione di rivestimenti interni (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tecnologie);
- riparazione d'impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, ascensori, ecc.)
- tinteggiatura degli intonaci interni ed esterni;
- riparazione di pavimenti interni ed esterni;
- impiego e manutenzione di macchinari e attrezzature di cucina certificati CE la manutenzione straordinaria, corrispondente alle opere che hanno una finalità di rinnovamento dell'immobile locato e che non comportano alterazioni delle superfici, dei volumi e della

destinazione d’uso.

Facendo riferimento alla manutenzione straordinaria tutta in capo al conduttore come pattuito, si prescrive che siano eseguiti i seguenti interventi secondo le scadenze sottoindicate. Resta inteso che il Locatore potrà richiedere in qualsiasi momento l'esecuzione di ulteriori e specifiche opere di manutenzione straordinaria, qualora si rendano necessarie per garantire il costante mantenimento del titolo autorizzativo. Il Conduttore sarà tenuto ad avviare tali interventi tempestivamente per evitare qualsiasi pregiudizio o degrado della struttura:

1. Revisione e ripristino colonne scarico bagni da eseguirsi entro 31/12/2026;
2. Revisione delle lattonerie della copertura da eseguirsi entro il 30/06/2027;
3. Sostituzione dei serramenti interni da eseguirsi entro il 30/12/2027;
4. Revisione e riammodernamento di impianto elettrico da eseguirsi entro il 30/06/2028;
5. Sostituzione dei serramenti esterni da eseguirsi entro il 30/12/2028. Il Conduttore potrà richiedere, tramite un’istanza motivata, una proroga del suddetto termine specificando le ragioni di tale necessità. In ogni caso l’intervento dovrà essere ultimato entro la scadenza del presente contratto di locazione;
6. Riammodernamento degli impianti igienico sanitari da eseguirsi entro il 30/06/2029.

Il conduttore deve inoltre:

- restituire l’immobile, al termine della locazione, in buono stato manutentivo in condizioni tali da essere funzionalmente adeguato alla sua destinazione, da accertarsi con apposito verbale di riconsegna

sottoscritto in contraddittorio con l'Amministrazione Comunale;

- pagare regolarmente il canone semestrale anticipato di locazione nei termini indicati nel canone-spese (art. 5);
- dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi;
- dovrà comunicare tutte le opere di manutenzione straordinaria in progetto anticipatamente, al fine di un eventuale confronto sulla modalità di esecuzione delle opere stesse con il locatore.
- Il Conduttore dovrà consentire al Locatore, o a tecnici da quest'ultimo incaricati, l'accesso all'immobile locato al fine di verificare la corretta, diligente e regolare esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tale diritto di accesso potrà essere esercitato in orari concordati, in modo da arrecare il minor intralcio possibile all'utilizzo dell'immobile. Il Conduttore si impegna a fornire tutta la documentazione tecnica e le eventuali certificazioni di conformità degli impianti rilasciate dalle ditte esecutrici non appena disponibili.

Il Locatore si riserva la facoltà di controllo previa comunicazione anticipata, sullo stato di manutenzione ordinaria e straordinaria pattuita e sulla conservazione del bene locato, con diritto di accesso ed ispezione dello stesso.

L'immobile, oggetto del presente contratto di locazione, dovrà essere adibito esclusivamente ad uso di Residenza per anziani, per l'esercizio dell'impresa oggetto del presente contratto.

Art. 5 Canone e Spese

Il canone annuo di locazione è fissato in € 115.000,00 (centoquindicimila/00 Euro) iva esente, ai sensi dell'art 10 comma 1 numero 8 del dpr 633/72 e deve essere pagato in due rate semestrali anticipate mediante versamento al Tesoriere del Comune di Manta entro il 31 gennaio il 31 luglio di ciascun anno.

Al canone non sarà applicato nessun adeguamento Istat in quanto posta a carico del conduttore tutta la manutenzione straordinaria.

Il canone è riferito al solo fabbricato posto sul mappale n. 352 del foglio 6 censito al sub. 1 con i rispettivi spazi esterni in comodato gratuito posti sul mappale antecedentemente menzionato.

Art. 6 Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza della locazione o in ogni altro caso di risoluzione anticipata, l'immobile dovrà essere riconsegnato dal Conduttore al Locatore, pulito e sgombero da persone e cose, nello stesso stato in cui l'ha ricevuto, salvo il naturale degrado conseguente all'uso; dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

Ai sensi dell'art. 3 comma 3 del Capitolato, i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento della consegna, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, salvo il normale deperimento per uso.

Il Locatore si riserva la facoltà di mantenere, senza corrispondere alcun indennizzo, le opere eventualmente realizzate dal Conduttore, in caso non vi si raggiunga un accordo sul mantenimento il conduttore a proprie spese dovrà rimuovere le eventuali opere eseguite.

Al termine del contratto, il Conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero

e rimessa in pristino, oltre ad eventuali modifiche che non siano pertinenti il mantenimento del titolo autorizzativo e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi posizionati durante il rapporto contrattuale. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione anticipata del contratto.

art. 7 Trasferimento di contratto a terzi

Il conduttore non ha la facoltà di sub-locare l'immobile a terzi senza autorizzazione esplicita del Locatore

art 8. Cause di risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c., il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- mancato rispetto delle norme in materia di lavoro e di sicurezza e igiene in seguito a inottemperanza a segnalazione scritta da parte dell'Amministrazione o degli organi di vigilanza preposti;
- accertamento, mediante contestazione scritta, che la struttura venga adibita a uso diverso o non conforme rispetto a quello espressamente previsto, in assenza di autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- accertamento, mediante contestazione scritta, che la struttura venga adibita per attività illecite accertate dalla magistratura o dalle competenti autorità;
- mancato rinnovo della polizza assicurativa RC;
- mancato pagamento del canone semestrale pattuito all'interno dell'art 5 del presente contratto;
- mancato esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria entro il

termine intimato dal Locatore nel caso di mancato rispetto dei termini di cui al precedente art. 4 del presente contratto.

- **Art. 9 Cauzioni e Assicurazioni**

Il conduttore di obbliga, a garanzia di tutti gli obblighi assunti, a consegnare al locatore la polizza fidejussoira a prima richiesta dell'importo di € 500.000,00 (cinquecentomila/00 Euro) entro e non oltre il termine perentorio di giorni 120 dalla firma del presente contratto. In caso di ritardo nella consegna del titolo oltre il termine stabilito, il conduttore sarà tenuto a corrispondere al locatore, ai sensi dell'art. 1382 c.c., una penale contrattuale pari a € 100,00 (cento/00 Euro) per ogni giorno di ritardo, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

La cauzione potrà essere incamerata dal Locatore nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Locatore.

Il conduttore ha sottoscritto specifica polizza assicurativa R.C., comprensiva della Responsabilità Civile verso terzi (RCT), con esclusivo riferimento alla locazione in questione, con massimale per sinistro non inferiore a € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00 Euro) n. polizza RCH00020000243 presso la compagnia assicuratrice AMTRUSTOspedaliPrivati, sede legale di Udine, Via Vittorio Veneto n. 45 con decorrenza 31.12.2024 e scadenza 31.12.2027.

Si rammenta che ogni rinnovo della presente polizza dovrà essere trasmesso al Comune di Manta a garanzia e che tale mancanza risulta annoverata tra quelle generanti la risoluzione anticipata del presente contratto.

Art. 10 Forma e spese di contratto

Il presente contratto è redatto in forma di atto pubblico - amministrativo. I diritti di segreteria e di rogito sono a carico del conduttore, le altre spese di contratto sono a carico di Locatore e Conduttore, in parti uguali.

Art. 11 Elezione di domicilio

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso COMUNE DI MANTA, PIAZZA DEL POPOLO, 1.

Art. 12 Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di CUNEO.

Art. 13 Rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

– a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici.

Art. 14 Disposizioni Finali

Le clausole di cui al presente atto sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Il Locatore, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, informa il Conduttore che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Locatore e Conduttore dichiarano espressamente che non sussistono divieti e/o incompatibilità a contrarre con la P.A.

Il Conduttore dichiara di approvare specificatamente, ad ogni effetto di legge ai sensi degli art. 1341 e 1342 del codice civile, i patti di cui agli articoli 2, 3,

4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, del presente atto.

Richiesto io Segretario Comunale, ho ricevuto il presente atto, non in contrasto con l'ordinamento giuridico, da me redatto in formato elettronico composto da numero quattro fogli di cui tredici facciate complete a video, del quale ho dato lettura alle parti che lo approvano dichiarandolo conforme alle loro volontà e con me, in mia presenza, lo sottoscrivono.

Per il locatore: Comune di Manta nella persona del Geom. Denis DANNA, mediante firma digitale rilasciata da InfoCert - Infocamere.

Per il conduttore: - La Società SERENI Orizzonti 1 S.p.a. nella persona del delegato Sig. Antonio MAIELLO mediante firma digitale rilasciata da Namiral spa.

Io Segretario del Comune di Manta attesto che i certificati di firma digitale utilizzati dalle parti sono validi e conformi al disposto dell'articolo 1, comma 1, lettera f) del D. Lgs. 07/03/2005 n. 82 Codice dell'Amm.ne digitale (CAD).

Per il Comune di Manta – Geom. Denis DANNA

Per il conduttore: Soc. SERENI ORIZZONTI 1 s.p.a. - sig. Antonio MAIELLO

Il Segretario rogante – dott.ssa NASI Chiara Angela.

Documento informatico digitalmente ai sensi del T.U. n. 445/2000 e del D. Lgs. n. 82/2005 e rispettive norme collegate il quale sostituisce il documento cartaceo e le firme autografe.