

Allegato A)

Rep. n.

Fasc. n.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO
ABITATIVO**

L'anno 2026 (duemilaventisei) il giorno _____ del mese di _____,
in Pisa, piazza XX Settembre, presso la U.O. Contratti del Comune di Pisa

TRA

la D.ssa Cristina Pollegione nata a ***** (**), il giorno *****,
domiciliata per la carica in Pisa, presso la sede comunale, la quale interviene
al presente atto non in proprio ma in rappresentanza del **Comune di Pisa**, con
sede in Pisa, via degli Uffici n. 1 (codice fiscale: 00341620508) nella sua
qualità di Dirigente della Direzione 08 "Patrimonio - Demanio Marittimo -
Golena Fluviale - Attività Produttive - Servizi elettorali – Consiglio
Comunale" del medesimo Comune, giusto atto di incarico di cui alla
decisione del Sindaco n. 14 del 16.02.2026, in forza del quale agisce e si
impegna in virtù dei poteri alla stessa conferiti dall'art. 107, comma 3 lett. c)
del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e ss. mm. ii. e in ordine a esecuzione della
Determinazione n. **** del *.*.*.* della Direzione 08 "Patrimonio -
Demanio Marittimo - Golena Fluviale - Attività Produttive - Servizi elettorali
– Consiglio Comunale", tutti giacenti in atti d'ufficio, d'ora in avanti
denominato "Locatore";

E

-il sig./la sig. ***** nato a *****, il giorno *****, residente in *****
(**), via/piazza *****, cod. fisc. *****, d'ora in avanti
denominato/i "Conduttore/i";

(Nel caso di società, associazioni o circolo) **il sig./la sig.ra ******* nato/a a
****, il giorno *****, e residente in ***** (**), in via *****, cod. fisc.
*****, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in
rappresentanza della società/associazione/circolo denominato/a
“*****”, con sede in ***** (**), piazza/via*****, codice
fiscale, partita IVA e (nel caso di società) numero di iscrizione al registro
delle Imprese di **** *****, d’ora in avanti denominato/a
“Conduttore”;

PREMESSO CHE

-il Comune di Pisa è proprietario di immobili, in golena d’Arno, di cui parte
sono stati acquisiti in data 21.04.2017 per trasferimento con i decreti
dell’Agenzia del Demanio n. 770, n. 772 e n. 773, secondo quanto previsto
dall’art. 56 bis del D.L. n. 69 del 21.06.2013 convertito con modifiche in
Legge n. 98 in data 09.08.2013, tra i quali vi è la presella di terreno di
complessivi mq. ***** (metri quadrati *****), individuata come
UTE ***, posta in golena d’Arno, sulla riva sinistra del fiume Arno, lungarno
G. D’Annunzio n. ***, censita nel NCT al *****;

-in data 25/08/2025 la Direzione 08 “Patrimonio – Demanio Marittimo –
Golena Fluviale – Attività produttive – Servizi demografici – Partecipazione
– Pari Opportunità” con determinazione n. 1485 ha approvato il Bando e
disciplinare di gara per una procedura ad evidenza pubblica per l’affidamento
in locazione di cinque immobili di proprietà comunale posti nella golena del
fiume Arno tra i quali vi è l’immobile identificato come UTE ***;

-il Bando e disciplinare di gara prevedeva per l’aggiudicazione dell’immobile
identificato come UTE *** il criterio dell’offerta economicamente più

vantaggiosa con presentazione del modello di offerta tecnica e del modello di offerta economica, protocollo n. ***** del **.**.2025;

-in data **.**.***** la Direzione 08 “Patrimonio – Demanio Marittimo – Golena Fluviale – Attività produttive – Servizi elettorali – Consiglio Comunale” con determinazione n.*** ha approvato la graduatoria definitiva per l’immobile identificato come UTE ***;

-il sig./la sig./la società/l’associazione /il circolo è aggiudicatario/a dell’immobile identificato come UTE***;

-[nel caso di sottoscrizione di verbale di immissione in possesso anticipato] in data **.**.****, prot. n.*****, il Comune di Pisa ha sottoscritto per l’UTE *** un Verbale di immissione in possesso anticipato con il sig./ la sig.ra/la società/l’associazione/il circolo, aggiudicatario/a al fine di permettere l’inizio dei necessari lavori di pulizia dell’area, in attesa della sottoscrizione del contratto di locazione;

Tutto ciò premesso e considerato, le parti indicate in epigrafe ratificano e confermano la narrativa che precede, la dichiarano parte integrante e sostanziale del presente contratto, convengono e stipulano quanto appresso:

Art. 1 - OGGETTO

Il Comune di Pisa, come sopra legalmente rappresentato, concede in locazione al sig./alla sig.ra/alla società/all’associazione/al circolo denominato/a “*****” residente/con sede in *****(**), ***** codice fiscale e (in caso di società) partita IVA ***** che, (in caso di società/associazioni/circolo) come in premessa legalmente rappresentato/a, accetta l’immobile di proprietà comunale, ubicato in Pisa, in golena d’Arno, sulla riva sinistra del fiume Arno, lungarno G. D’Annunzio

n.***, avente una superficie complessiva di mq. ***** (metri quadrati
*****,**), censito al NCT foglio ***, particella *****, individuato come UTE
***.

Il tutto è meglio riportato nella planimetria generale che, firmata dalle parti, si
allega al presente atto come **Allegato “1”** quale parte integrante e sostanziale
del presente contratto. Il bene dato in locazione dovrà essere destinato
esclusivamente ad “attività ricreative”. Ogni diversa utilizzazione comporterà
la risoluzione immediata del contratto.

Art. 2 – DURATA

La presente locazione avrà durata di 6 (sei) anni, con decorrenza dal
//***** terminando il **/**/*****. È escluso il rinnovo tacito del presente
contratto ex art. 31, comma 1, del Regolamento per la gestione del patrimonio
immobiliare del Comune di Pisa, in quanto fattispecie non rientrante nei
rinnovi taciti di cui all’art. 28 della L. n. 392/1978. Il/Il Conduttore/i
dovrà/dovranno manifestare l’eventuale volontà di rinnovare il presente
rapporto contrattuale 6 (sei) mesi prima della scadenza della presente
locazione. Il presente contratto potrà essere rinnovato non più di una volta per
una durata massima di 6 (sei) anni.

L’inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e
l’inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di
utilizzo del bene costituiscono causa di risoluzione ai sensi dell’art. 32,
comma 1, del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del
Comune di Pisa. L’Ufficio Demanio marittimo e Golena fluviale del Comune
di Pisa predisporrà verifiche periodiche in ordine all’assetto degli
adempimenti degli obblighi assunti dal soggetto contraente nonché

all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

Art. 3 – CANONE

Il canone annuo della presente locazione è stabilito in euro ***** (Euro *****/00), secondo quanto riportato nel modello “offerta economica” della domanda di partecipazione al Bando per l'affidamento in locazione dell'UTE ***, presentato dal/dai Conduttore/i e depositata in atti d'ufficio.

Si stabilisce che il canone dovrà essere corrisposto in quattro rate trimestrali, entro e non oltre il 31/03, 30/06, 30/09 e 31/12 di ogni anno solare. Il pagamento dovrà essere effettuato tramite PagoPA utilizzando i riferimenti inviati dalla Società S.E.Pi S.p.A. Il mancato versamento del canone alle scadenze fissate comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto.

Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, senza necessità di comunicazione da parte del Locatore, nella misura del 100% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ai sensi dell'art. 28, comma 1, del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa.

Art. 4 – DESTINAZIONE D'USO

Il/I Conduttore/i dovrà/dovranno utilizzare il bene immobile concesso per i soli fini ricreativi con divieto di mutamento della destinazione.

Il/I Conduttore/i dovrà/dovranno, inoltre, realizzare i progetti dichiarati nel modello dell'offerta tecnica del Bando, depositata in atti d'ufficio, richiedendo tutte le autorizzazioni agli Enti competenti.

Si specifica che su detta area, di proprietà del Comune di Pisa, potranno essere svolte tutte le attività consentite dal vigente piano urbanistico dell'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli.

È fatto divieto di cedere la locazione e di sublocare interamente il bene immobile oggetto del presente contratto. È consentita la sola sublocazione parziale del bene immobile purchè funzionale ai fini per i quali il bene è concesso in locazione, previa comunicazione al Locatore. Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Alla scadenza della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato al Locatore. Il/I Conduttore/i risponderà/risponderanno delle deficienze e dei deterioramenti che fossero eventualmente riscontrati al momento della riconsegna.

(Nel caso il bando preveda demolizioni di manufatti) Come stabilito dal contratto, il Conduttore dovrà provvedere alla demolizione, chiedendo tutte le autorizzazioni necessarie, del manufatto/dei manufatti che risulta/risultano illegittimo/i.

Art. 5 – MANUTENZIONE IMMOBILE E MIGLIORIE

Secondo quanto previsto dal Bando e disciplinare di gara, per favorire il recupero e la riqualificazione delle aree poste in golena d'Arno, il Locatore decurterà dal canone di locazione le spese, adeguatamente documentate, relative al primo intervento di pulizia, compresa la rimozione degli eventuali materiali abbandonati. Saranno, inoltre, valutate e decurtate dal canone di locazione, nella misura del 50% delle spese sostenute e adeguatamente documentate, tutte le opere di miglioramento e riqualificazione autorizzate dagli Enti preposti, entro il limite massimo del canone dovuto.

Il/I Conduttore/i potrà/potranno effettuare lavori di manutenzione

straordinaria, previa autorizzazione da parte del Locatore, ai sensi dell'art. 13, comma 2, del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa.

Le richieste dovranno essere effettuate mediante lettera raccomandata A/R o tramite posta elettronica certificata indirizzata all'Ufficio Demanio marittimo e Golena fluviale del Comune di Pisa.

Il Locatore potrà effettuare verifiche, in qualunque momento, per accertare lo stato di manutenzione del bene immobile e per indicare le eventuali opere necessarie. La realizzazione sull'area in questione di qualsiasi opera di miglioria, se non ritenuta indispensabile da Locatore, che non contrasti con l'utilizzazione per la quale viene locata (attività ricreativa, comunque uso non abitativo) sarà a cura e spese del/i Conduttore/i, dovrà/dovranno essere preventivamente autorizzata dal Locatore e subordinata comunque ad altre eventuali autorizzazioni previste dalla normativa edilizia, urbanistica, paesaggistica e ambientale. In caso di innovazioni autorizzate si applicano gli artt. 1592 e 1593 c.c..

Qualora il/i Conduttore/i esegua/esegua innovazioni o migliorie senza l'autorizzazione del Locatore sarà/saranno tenuto/i alla rimessa in pristino, a propria cura e spese, salvo che il Locatore non ritenga di mantenerle senza alcun onere a proprio carico. Qualsiasi altra utilizzazione del bene oggetto di locazione dovrà essere comunicata al Locatore.

Art. 6- CAUZIONE E POLIZZE

A garanzia degli obblighi assunti con la presente locazione, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento del Comune di Pisa per la gestione del patrimonio immobiliare, il Conduttore/i ha/hanno provveduto a stipulare polizza

fidejussoria bancaria o assicurativa dell'importo di euro ***** (Euro *****/00) pari a tre mensilità del canone, rilasciata dalla Compagnia ***** Agenzia di ***** n. *****. Tale polizza fidejussoria sarà svincolata e restituita al/ai Conduttore/i all'avvenuta riconsegna dei locali, previa verifica del pagamento del canone di locazione e dello stato dei luoghi.
(In alternativa) A garanzia degli obblighi assunti con la presente locazione, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento del Comune di Pisa per la gestione del patrimonio immobiliare, il/i Conduttore/i ha/hanno versato alla Tesoreria Comunale una cauzione di euro ***** (Euro *****/00) pari a tre mensilità del canone di locazione. Tale somma sarà restituita al/ai Conduttore/i all'avvenuta riconsegna dei locali, previa verifica del pagamento del canone di locazione e verifica dello stato dei luoghi. La cauzione non potrà mai essere imputata in conto canoni.

Il/I Conduttore/i dovrà/dovranno rilevare indenne il Locatore da ogni responsabilità per danni subiti da persone e cose che dovessero derivare direttamente o indirettamente dall'utilizzazione dell'area oggetto di locazione, intendendosi a suo/loro carico le cautele e gli oneri per la salvaguardia dell'incolumità di persone o cose. Inoltre il/i Conduttore/i si obbliga/obbligano al rispetto di ogni e qualsiasi normativa in materia, pena la risoluzione del presente atto. Il/i Conduttore/i esonera/esonerano espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti derivanti dagli eventuali fabbricati sovrastanti il terreno oggetto della presente locazione.

A tale proposito il/i Conduttore/i ha/hanno stipulato le seguenti polizze:

-con la Compagnia ***** Agenzia di ***** polizza n.

*****/*****/**** per la responsabilità civile “Rischi Diversi” per danni a cose e persone, riferita a tutte le attività che saranno svolte nell’area oggetto del presente contratto, con un massimale di euro 1.000.000,00 per sinistro/per persona/per cose/per la responsabilità civile verso terzi (RCT) e di euro 1.000.000,00 per sinistro/per persona/per la responsabilità verso i prestatori di lavoro (RCO);

-con la Compagnia ***** Agenzia di ***** polizza n.***** del **.**.**** per la copertura di eventuali danni materiali alle strutture e agli impianti oggetto di locazione causati da: incendio/fulmine/esplosione/scoppio. Tale polizza dovrà indicare un importo non inferiore a euro 30.000,00.

Le predette polizze dovranno essere mantenute attive per tutta la durata del contratto di locazione, pena la risoluzione del contratto medesimo per inadempienza ex art. 1456 del Codice Civile. Il costo della predetta copertura assicurativa sarà ad esclusivo e completo carico del/dei Conduttore/i. Durante l’esecuzione del contratto resterà comunque fermo l’obbligo per il/i Conduttore/i di tenere indenne il Locatore da ogni risarcimento dipendente dall’esecuzione del contratto, anche per danni a terzi che eccedano l’importo assicurato.

La stipula delle polizze non esonera il/i Conduttore/i dalla sua/loro piena responsabilità per il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto.

Art. 7 - RECESSO

Il/I Conduttore/i potrà/potranno recedere dal contratto dandone comunicazione con avviso scritto e motivato, a mezzo di lettera raccomandata

con ricevuta di ritorno o tramite posta elettronica certificata, almeno 3 (tre)

mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Il Locatore può procedere, rispettando il termine di preavviso di 6 (sei) mesi,

al recesso dal contratto in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere

pubblico nei termini previsti dall'art. 32, comma 3, del Regolamento per la

gestione del patrimonio immobiliare citato. Allo scadere della locazione o in

caso di anticipata disdetta, l'immobile dovrà essere restituito al Locatore nello

stato in cui si trovava al momento della stipula del presente atto salvo quanto

previsto dal Bando ed eventuali migliorie autorizzate.

Art. 8 – PENALITA' E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il/I Conduttore/i sarà/saranno il/i solo/i e unico/i responsabile/i dell'area aggiudicata.

Il/I Conduttore/i assume/assumono in proprio ogni responsabilità civile,

penale e amministrativa, esonerando esplicitamente il Locatore e gli altri

soggetti incaricati per la gestione delle emergenze da qualsiasi responsabilità

legata alle prestazioni erogate. Il/I Conduttore/i deve/devono osservare

scrupolosamente tutte le indicazioni impartite dal Locatore.

Secondo quanto previsto dall'art. 14 del Bando e disciplinare di gara, per ogni

violazione degli obblighi derivanti dalla locazione, e per ogni caso di carente,

tardiva o incompleta esecuzione del contratto, il Locatore, fatto salvo ogni

risarcimento di maggiori ed ulteriori danni, potrà applicare al/ai Conduttore/i

delle penali, variabili a seconda della gravità del caso, da un minimo pari a

euro 1.000,00 ad un massimo pari a euro 7.000,00.

L'eventuale applicazione delle penali non esime il/i Conduttore/i dalle

responsabilità per danni a cose o persone.

Le penali per gli inadempimenti degli impegni assunti con la presentazione dell'offerta tecnica da parte del Conduttore, depositata agli atti d'ufficio, sono fissate come di seguito indicato:

-mancato o non completo assolvimento degli impegni assunti di cui ai punti C2) C3) dell'offerta tecnica depositata agli atti d'ufficio: euro 3.500,00 per ogni mancata realizzazione dell'obbligo;

-mancato o non completo assolvimento degli impegni assunti di cui ai punti C1) D) dell'offerta tecnica depositata agli atti d'ufficio: da euro 1.000,00 a euro 7.000,00, determinato a seguito di valutazione della gravità rispetto a quanto indicato nella proposta progettuale;

Il Locatario, inoltre, si riserva la facoltà di addivenire alla risoluzione del contratto di locazione, nei seguenti casi:

- grave inadempimento delle obbligazioni contrattuali;
- applicazione di penali per un importo pari o superiore ad euro 14.000,00;

In tali casi il Locatore procederà alla contestazione degli addebiti e fisserà un termine perentorio, non inferiore a 15 (quindici) giorni, entro il quale il/i Conduttore/i dovrà/dovranno presentare proprie contro deduzioni o uniformarsi agli obblighi normativi e/o contrattuali. La contestazione verrà effettuata tramite posta elettronica certificata o tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

È vietata la cessione totale o parziale del contratto non autorizzata. Se questa si verificherà il Locatore avrà diritto di dichiarare risolto il contratto per colpa del/dei Conduttore/i, restando impregiudicato il diritto di ripetere ogni eventuale ulteriore danno dipendente da tale azione.

Art. 9 - SPESE

Saranno a carico del/dei Conduttore/i le spese del presente atto (imposta di registro, imposta di bollo e diritti di segreteria).

Art. 10 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Comune di Pisa informa il/i Conduttore/i che tratterà i dati contenuti nel presente contratto e negli altri documenti sopra richiamati esclusivamente per lo svolgimento delle attività d'ufficio e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi vigenti in materia, ai sensi del Decreto Legislativo n. 101/2018 e del Regolamento Generale sulla Protezione dei dati Personali (Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016) – GDPR. Tali dati potranno essere trattati con procedure informatizzate, conservati in banche dati ed archivi informatici e potranno essere trasmessi a qualsiasi Ufficio del Comune e anche ad altri soggetti ad esso esterni al fine esclusivo dell'esecuzione delle formalità connesse e conseguenti al presente atto.

Il/i Conduttore/i dichiara/dichiarano di aver preso visione dell'informativa estesa sul trattamento dei dati personali denominata "Informativa bandi, gare, incarichi e contratti" reperibile sul sito istituzionale del Comune di Pisa al seguente indirizzo:

<https://www.comune.pisa.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-funzionamento-interno/Protezione-dati>

Art.11 - CONTROVERSIE

Le controversie tutte derivanti dal presente contratto saranno devolute, in via esclusiva, alla competenza del Foro di Pisa.

Letto, accettato e sottoscritto.

Per il Locatore:

La dott.ssa Cristina Pollegione

Il/i Conduttore/i:

il sig./la sig.ra

(in caso di società/associazione/circolo)

Per il Conduttore:

il sig./la sig.ra