



*Ministero dell'Interno*  
*Dipartimento della Pubblica Sicurezza*  
*Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Siena*

N. \_\_\_\_ di Rep.

CIG N.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ nei locali della Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Siena, davanti a me, Funzionario Economico Finanziario Sara ROMANO, Ufficiale Rogante delegato alla stipulazione dei contratti, sono presenti il Prefetto di Siena dr.ssa Matilde PIRRERA, in rappresentanza del Ministero dell'Interno (cod. fiscale 80202230589), e il dr. Fabrizio TONDI, nato a Abbadia San Salvatore (Si) il 27/01/1951, in qualità di Sindaco pro-tempore del Comune di Abbadia San Salvatore (cod. fiscale 00221400526), che con il presente atto negoziale si obbliga a concedere in locazione, al citato Dicastero, lo stabile di proprietà dell'Amministrazione comunale sito in via San Giovanni n. 1, già adibito a sede della Caserma dei Carabinieri di Abbadia San Salvatore.

I predetti convenuti, della cui identità io Ufficiale Rogante sono certo, rinunciano, me consenziente, alla presenza di testimoni.

Si premette che:

- con nota n. 2024/427/RI del 22/03/2024 la competente Agenzia del Demanio-Direzione Regionale Toscana e Umbria, non ha ritenuto congruo il canone richiesto dalla proprietà pari ad € 39.474,00=, stabilendo per la locazione dell'immobile in parola il canone annuo di € 38.000,00;
- la proprietà, aderendo ad analoga richiesta formulata dal Ministero dell'Interno ai sensi del comma 387 della legge 27/12/2013, n. 147, si è resa disponibile



*Ministero dell'Interno*  
*Dipartimento della Pubblica Sicurezza*  
*Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Siena*

a concedere in locazione l'immobile a condizioni più vantaggiose per il conduttore, accettando di sottoscrivere il presente contratto in base al canone annuo di € 32.300,00 (trentaduemilatrecento/00), importo determinato a seguito dell'abbattimento del 15% del canone ritenuto congruo dalla suddetta Agenzia, ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 comma 4 del D.L. n. 95/2012, convertito con modificazioni nella L.135 del 2012;

- con nota n. 5548 del 22/03/2024 l'Agenzia del Demanio, al termine del prescritto procedimento istruttorio, ha rilasciato, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 222 della L. 23/12/2009 n. 191, il previsto "Nulla osta alla stipula" del contratto di locazione del citato immobile (il Locatore ha presentato al Conduttore gli attestati di prestazione energetica);
- il Ministero dell'Interno, con nota n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha autorizzato la stipula del contratto di locazione in parola alle citate condizioni;

**ART. 1**

I locali di cui sopra sono destinati ad uso Caserma dei Carabinieri di Abbadia San Salvatore (Provincia di Siena).

**ART. 2**

La durata del contratto rimane stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula del contratto, coincidente con il verbale di consistenza sottoscritto dalle



*Ministero dell'Interno*  
*Dipartimento della Pubblica Sicurezza*  
*Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Siena*

parti ed avvio dell'esecuzione contrattuale, allegato al presente contratto e sottoscritto dalle parti.

Qualora le parti interessate non formulino disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza, il presente contratto sarà rinnovato tacitamente ai sensi degli artt. 28 e 29 della Legge n. 392/1978 **solo per un altro sessennio**.

**ART. 3**

Il canone annuo di locazione è stabilito in € 32.300,00 (trentaduemilatrecento/00), da corrisondersi in rate semestrali posticipate, invariato per tutto il periodo della locazione ed IVA esclusa ai sensi e per gli effetti del D.L. 83/2012 convertito con modificazioni in L. 134/2012 e della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 28.6.2013, salva opzione IVA da formulare all'atto della sottoscrizione.

Ai sensi dell'art. 3 comma 8, della legge n. 136 del 2010, la parte locatrice è obbligata ad accendere uno o più conti bancari o postali dedicati anche non in via esclusiva alle commesse pubbliche e a registrare su tali conti tutti i movimenti finanziari connessi all'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente contratto, da effettuare mediante bonifico bancario o postale, ovvero con altri strumenti di incasso e di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni.

La mancata osservanza delle soprarichiamate disposizioni, nonché delle ulteriori disposizioni in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, comporterà, nella fattispecie previste l'applicazione delle sanzioni contemplate dall'art. 6 della Legge n.



*Ministero dell'Interno*  
*Dipartimento della Pubblica Sicurezza*  
*Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Siena*

136/2010 e l'automatica risoluzione del contratto a norma dell'art. 3, comma 9 bis, della medesima legge.

**ART. 4**

E' in facoltà del Ministero dell'Interno recedere dal contratto in qualunque epoca quando la Caserma venga soppressa ovvero quando debba essere trasferita altrove, anche in caso di costruzione o acquisto di edifici da parte dello Stato da destinarsi all'uso specifico, nonché in caso di ristrutturazione di immobili di proprietà statale e nel caso di eventuali mutate esigenze dell'Amministrazione.

Alla proprietà, in tal caso, verrà corrisposto il semestre di pigione in corso alla data di riconsegna.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di avviare le procedure per l'acquisizione al Demanio dello Stato dell'immobile qualora il proprietario sia consenziente.

**ART. 5**

Ai sensi dell'art. 1576 c.c. sono a carico del locatore tutte le riparazioni necessarie, fatta esclusione degli interventi di piccola manutenzione di cui all'art. 1609 c.c., che sono a carico del conduttore e/o beneficiario dell'alloggio.

All'atto del rilascio dei locali nulla sarà dovuto alla proprietà per il ripristino dello stato dei luoghi e per eventuali modifiche apportate all'immobile anche correlabile all'uso specifico, eseguite con il consenso espresso o tacito della parte



*Ministero dell'Interno*  
*Dipartimento della Pubblica Sicurezza*  
*Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Siena*

locatrice che si intende comunque prestato, entro il termine di trenta giorni, dalla data di ricezione della relativa comunicazione da effettuarsi con le formalità di legge.

**ART. 6**

E' a carico del locatore il premio di assicurazione contro gli incendi, senza che lo stesso, in caso di sinistro, possa avanzare alcun diritto dall'Amministrazione locataria.

La fornitura dell'acqua potabile è a carico dall'Amministrazione locataria.

Spettano, inoltre, all'Amministrazione locataria gli oneri di conduzione di tutti gli impianti ed i relativi consumi.

Resterà a carico del locatore la manutenzione di tutti gli impianti, mentre saranno a carico del conduttore gli interventi di piccola manutenzione.

Fermo restando che gli oneri relativi alle unità immobiliari adibiti ad alloggi di servizio sono posti a carico degli utenti fruitori, ai sensi dell'art. 367 del D.P.R. 15.3.2010, n. 90.

**ART. 7**

Il locatore concede, fin d'ora, il suo consenso per l'allacciamento alla rete stradale degli impianti del gas e della luce elettrica e per la rimozione, al termine della locazione, di tutti gli apparecchi di illuminazione, di riscaldamento e di confezione delle vivande eventualmente installati a spese dell'Amministrazione locataria.



*Ministero dell'Interno*  
*Dipartimento della Pubblica Sicurezza*  
*Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Siena*

**ART. 8**

E' facoltà dell'Amministrazione, non adempiendo il locatore agli oneri a suo carico, provvedervi d'ufficio, previa diffida secondo le modalità di legge e trattenere l'importo della spesa sui canoni futuri.

**ART. 9**

Le parti espressamente convengono che, in caso di controversia, anche se inerente al pagamento dei canoni di fitto, prima di poter adire l'Autorità Giudiziaria, dovrà inderogabilmente esperirsi un tentativo di conciliazione presso la Prefettura – U.T.G., del quale sarà redatto apposito verbale sottoscritto dalle parti.

**ART. 10**

Per quanto non è previsto nel presente contratto, le parti si riferiscono alle vigenti disposizioni del Codice Civile.

**ART. 11**

Le spese del presente contratto sono a carico della proprietà ai sensi dell'art. 16 bis del R.D. n.2240/23, introdotto dall'art. 1 della Legge n.790/75, e dell' art. 57, comma VII, del D.P.R. 26.4.1986, n. 131.

**ART. 12**



*Ministero dell'Interno*  
*Dipartimento della Pubblica Sicurezza*  
*Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Siena*

Il contratto di locazione nei confronti dell'Amministrazione locataria e nel suo esclusivo interesse non è impegnativo fino a che non sarà stato approvato e reso esecutivo a norma di legge.

**ART. 13**

Il locatore è a conoscenza dell'iter amministrativo per addivenire alla definizione formale del rapporto locativo e si impegna a non avanzare richiesta di danni all'Amministrazione locataria nel caso in cui, per qualsiasi motivo, l'approvazione del contratto non avvenga o avvenga in ritardo.

**ART. 14**

Per ogni effetto di legge i contraenti eleggono domicilio come appresso:  
la proprietà presso il Comune, Viale Roma n. 2;  
l'Amministrazione presso la Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Siena.

**STIPULAZIONI SPECIALI N. 1**



*Ministero dell'Interno*  
*Dipartimento della Pubblica Sicurezza*  
*Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Siena*

Resta inteso che le spese di manutenzione straordinaria relative all'immobile sono a carico della parte proprietaria e che nulla sarà dovuto alla proprietà, all'atto del rilascio dei locali, per il ripristino dello stato dei luoghi e per eventuali modifiche apportate all'immobile anche correlabile all'uso specifico, eseguite con il consenso espresso o tacito della parte locatrice che si intende comunque prestato, entro il termine di trenta giorni, dalla data di ricezione della relativa comunicazione da effettuarsi con le formalità di legge.

PER LA PROPRIETA'

(Fabrizio Tondi)

IL PREFETTO

(Matilde Pirrera)

L'UFFICIALE ROGANTE

(Sara Romano)