

Rep. n. _____

COMUNE DI SERRAVALLE DI CHIANTI

Provincia di MACERATA

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO “ATTIVITA’ SOCIALE“

L’anno duemilaventuno il giorno _____ del mese di _____ alle ore _____, nella Casa Comunale, tra:

1) la sig.ra ELISABETTA ROSSETTI nata a CAMERINO (MC) il 14/05/1957, Responsabile del Servizio , cui sono state attribuite con Disposizione Sindacale n.prot.95 del 07/01/2021 le funzioni di cui all’art. 107 del D.L.gs n. 267/2000, il quale dichiara di intervenire in questo atto non in proprio ma esclusivamente in nome, per conto e nell’interesse del Comune predetto (Codice Fiscale.: 81000480434) ed in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n.... del

2) il Sig. BARONI MARIO, nato a MUCCIA il 18/05/1948 in qualità di Sindaco e Responsabile del Servizio – Area Amministrativa contabile, cui sono riservate le funzioni di cui all’art. 107 del D.L.gs n. 267/2000, il quale dichiara di intervenire in questo atto non in proprio ma esclusivamente in nome, per conto e nell’interesse del Comune predetto (Codice Fiscale.: P.IVA 00263210437) ed in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 7 del 24/02/2021;

Le parti come sopra costituite, della cui identità personale sono certo, rinunziano all’assistenza dei testimoni e lo fanno col mio consenso.

PREMESSO che:

il Comune di Muccia ricadente nell’area del cratere del sisma del 26-

30/10/2016 ha avuto struttura destinata a “Casa Accoglienza Don Vittorio Gili” autorizzata ai sensi della LR 20/02 dichiarata inagibile;

e che con contratto stipulato in data 30/03/2018 registrato il 19/04/2018 n. 835 veniva già concessa in locazione dal Comune di Serravalle di Chienti la struttura oggetto del presente contratto per il periodo transitorio dal 01/03/2018 al 28/02/2021;

Atteso che il piano primo della struttura individuata di proprietà del Comune di Serravalle di Chienti non ha i requisiti previsti dalla legge 20/02, ma gode della deroga di cui all’art. 4 comma 6 bis del Regolamento Regionale n. 8 marzo 2004 n. 1 e s.m.i., avendo caratteristiche di tipo civile abitazione ed adeguate da un punto di vista igienico sanitario;

Richiamata la delibera n., esecutiva, con la quale la Giunta Comunale del Comune di Serravalle di Chienti ha concesso la proroga in affitto al Comune di Muccia, alle condizioni del precedente contratto, dei locali del piano terra e del piano primo e secondo dello stabile comunale di cui trattasi indicata nella planimetria allegata alla delibera stessa per un ulteriore periodo di anni tre;

RITENUTO fissare per il contratto, un limitato periodo di locazione sia in considerazione delle esigenze del terremoto sia per il conseguimento, da parte del Comune di Serravalle, di finalità istituzionali della struttura:

Art. 1 – Oggetto della locazione

Il Comune di Serravalle di Chienti, come sopra rappresentato, di seguito identificato “locatore”, concede in locazione alla Comune di Muccia, di seguito identificato conduttore, che tramite il suo legale rappresentante accetta, la struttura disposta su tre piani adibita a “Comunità alloggio”.

residenziale e ristorante con accessi in Largo Aldo Moro 2 e 4 (piano terra e piano I) e in corso Giacomo Leopardi n. 2 (piano II), riportati in Catasto al Foglio 30 . – particella 146 – sub 4 – 5- 6 Categoria D8 – D/2 – B/1 per esercitarvi l'attività di accoglienza degli ospiti della Casa di Accoglienza don Vittorio Gili di Muccia dichiarata inagibile a seguito del sisma del 26-30 ottobre 2016.

Art. 2 - Durata

La locazione della struttura comprensiva di mobili ed attrezzature decorre dal 01 marzo 2021 e scadrà il 28 febbraio 2024; periodo necessario al ripristino dell'agibilità del Centro Accoglienza del Comune di Muccia come da delibera di Giunta N. 7 del 24/02/2021. Alla scadenza il contratto di locazione andrà eventualmente rinegoziato e comunque condizionato alle esigenze istituzionali del Comune di Serravalle di Chienti.

Art. 3 – Impegno del locatario

Il Comune di Muccia si impegna a provvedere alla gestione della struttura, anche mediante affidamento dei servizi a terzi ed ospitare anche residenti del Comune di Serravalle di Chienti alle tariffe approvate dal Comune locatario; Le parti espressamente convengono che nel caso di affidamento a terzi del servizio di ristorazione il canone non potrà comunque superare il 50% dell'importo corrisposto al Comune di Serravalle per la stessa finalità;

Art. 4 – Canone di locazione

Il canone di locazione mensile viene determinato in €. 1.080,00 oltre Iva per l'affitto dei locali allo stato attuale.

Il pagamento avverrà in due rate semestrali anticipate entro il 30 giugno ed il 31 dicembre dell'anno di riferimento.

Le parti espressamente convengono che non viene applicato l'adeguamento del canone secondo l'incremento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie e gli operai ma s'intende fisso per tutta la durata della locazione.

Art. 5 – Deposito cauzionale

Trattandosi di Ente pubblico non si fa luogo al deposito cauzionale.

Art. 6 - Manutenzione ordinaria e straordinaria – lavori – addizioni e migliorie

La manutenzione straordinaria dell'immobile locato spetterà alla parte locatrice, la quale può autorizzare il conduttore ad eseguire eventuali lavori straordinari previa comunicazione ed autorizzazione alla spesa con recupero sul canone annuo.

La manutenzione ordinaria spetterà invece alla parte conduttrice come per legge e consuetudini locali. La stessa dovrà provvedere espressamente alla manutenzione ordinaria degli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, infissi, seminfissi, superficie dei muri, dei soffitti, dei rivestimenti, ecc.

Addizioni e migliorie potranno essere apportate dalla parte conduttrice previo consenso della parte locatrice.

Per patto espresso tali lavori, addizioni e migliorie – che potranno consistere anche nella posa in opera di servizi igienici per le varie camere – non dovranno comportare alcun onere e spesa per la parte locatrice, neppure al momento in cui l'immobile verrà restituito alla stessa al termine del contratto, nulla potendosi pretendere a tale titolo dalla parte conduttrice.

Art. 7 Indennità di avviamento commerciale

Per l'attività di ristorazione per la quale si autorizza il Comune di Muccia

all'esercizio, anche mediante affidamento a terzi , non si dispone indennità in quanto attività precedentemente cessata ,comunque le parti richiamano espressamente le disposizioni vigenti e quelle che saranno emanate nel corso del rapporto.

Art. 8 Stato e destinazione dell'immobile

L'immobile viene locato esclusivamente ad uso di attività di accoglienza e per l'attività di ristorazione agli ospiti e utenza esterna e la parte conduttrice dichiara di ben conoscere i locali in oggetto.

Art. 9 - Sublocazione

Il conduttore non potrà sublocare l'immobile e cedere il contratto di locazione senza il consenso scritto della parte locatrice ma potrà locare l'attività di somministrazione alimenti e bevande, ad un canone comunque non superiore al 50% di quanto corrisposto al Comune di Serravalle di Chienti per la stessa fattispecie, dandone comunicazione alla parte locatrice mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento del proprio intendimento di locare o cedere l'azienda a terzi, e ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 L. 392/1978.

La parte locatrice potrà opporsi per gravi motivi entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione mediante semplice comunicazione a mezzo raccomandata a.r.

Nel caso di cessione, anche se autorizzata dalla parte locatrice, se la parte conduttrice non sarà stata liberata espressamente, la parte locatrice potrà agire, in caso di inadempimento di tutte le obbligazioni assunte, anche contro la parte subentrante.

Art. 10 Esonero per responsabilità

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potranno derivare ai pazienti, dipendenti, familiari e collaboratori, da fatti ed omissione di terzi e dalla gestione dell'attività socio – sanitaria.

Art. 11 - Controllo dei locali

La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice l'accesso ai locali affittati per i controlli ed ispezioni che si renderanno necessari.

Art. 12 - Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti del contratto la parte conduttrice elegge domicilio nei locali affittati, ancorché non più detenuti, e la parte locatrice nella Casa Comunale, sita in Serravalle di Chienti .

Art. 13 - Spese giudiziali

Le spese giudiziali e stragiudiziali, comprensive anche degli onorari di avvocato e procuratore dell'eventuale sfratto per morosità, saranno interamente a carico della parte conduttrice.

Art. 14 - Modifiche contrattuali

Qualunque modifica al presente contratto potrà avere luogo solo con il consenso delle parti e potrà essere provata solo mediante atto scritto.

Art. 15 - Spese – registrazione del contratto

Le spese relative al presente contratto, ivi comprese quelle di registrazione, nonché quelle delle quietanze, vengono ripartite a metà tra i due Enti.

Art. 16 - Obbligazioni varie della parte conduttrice

La parte conduttrice si obbliga ad osservare e a far osservare dai propri dipendenti, collaboratori e pazienti ospiti della struttura socio – sanitaria - residenziale le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile, usando

reciproco rispetto e tolleranza e mantenendo la più assoluta pulizia non solo nei locali affittati, ma anche all'esterno, in tutte le parti di uso comune.

Art. 17 – Assicurazione

La parte conduttrice manleva il Comune di Serravalle di Chienti Ente proprietario, da qualsiasi responsabilità che possa derivare dalla gestione dell'immobile e dai servizi in esso svolti per tutta la durata del contratto.

Le parti prendono atto che il Comune di Muccia ha in vigore la polizza Responsabilità civile rischi diversi codice rischio 21611n. 1/52940/65/152781588 del 2001 (scadenza annuale 30 giugno) rilasciata dalla Compagnia Unipol Sai agenzia Macerata Centro per la responsabilità civile verso terzi per un massimale di RCT € 2.500.000,00 per ogni sinistro e RCO € 2.500.000,00 con limite massimo di € 1.500.000,00 per ogni prestatore di lavoro infortunato (in corso di integrazioni), come da appendice in atti.

Art. 18 - Inadempimento

Il mancato rispetto di una sola delle clausole del presente contratto, il mancato rinnovo della polizza di cui all'art. 17, nonché il mancato pagamento, per qualsiasi causa, del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori di cui al successivo articolo 21, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituiscono motivo di risoluzione del presente contratto, salva, per la morosità, la previsione dell'art. 55 L. 392/1978, che le parti espressamente intendono applicare alla fattispecie.

Art. 19 - Oneri accessori

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia, del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle

latrine.

Art.20 – Certificazione energetica

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'edificio immobiliare in locazione.

Art. 21 - Rinvio al Codice civile

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si applicano le norme del Codice civile e della L. 392/1978, nonché gli usi e le consuetudini locali.

Letto approvato e sottoscritto.

PER IL COMUNE DI SERRAVALLE DI CHIANTI

Il Responsabile PO- ELISABETTA ROSSETTI

PER IL COMUNE DI MUCCIA

Il Responsabile PO- MARIO BARONI