

**COMUNE DI AMANDOLA
PROVINCIA DI FERMO**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO
ALBERGO E RISTORANTE
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN AMANDOLA**

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ nell'ufficio/sala
_____ del Municipio

tra

Il COMUNE DI AMANDOLA (locatore) con sede in Piazza Risorgimento n. 17 C.F. 80001030446, P.I. 00426220448, rappresentato dall'Ing. Andrea Spinaci, nella sua qualità di Responsabile dell'Area LL.PP, Patrimonio e Ambiente, domiciliato per la carica presso la sede municipale, di seguito denominato per semplicità "COMUNE";

e

Il Sig. _____ (conduttore) nato a _____ il
_____, in qualità di legale rappresentante di _____ con sede in
_____ Codice Fiscale n. _____ e P.I. _____
nel prosieguo del presente atto denominato "CONDUTTORE".

PREMESSO

- che con Determina dirigenziale n. _____ del _____ è stato approvato l'Avviso di Asta Pubblica con i criteri e le modalità per l'espletamento e la partecipazione alla gara nonché la Bozza del "Contratto di locazione dell'immobile sito in Amandola, Via Indipendenza n. 73, ad uso albergo e ristorante";
- che in data _____ è stata indetta, con Avviso d'Asta Pubblica, la gara per la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Amandola, Via Indipendenza n. 73;
- che in data _____ si è svolta presso la sede comunale la gara per la locazione dell'immobile sopra identificato ed è risultato aggiudicatario _____;
- che con Determina del Responsabile dell'Area LL.PP., Patrimonio e Ambiente n. ___ del _____ esecutiva a termini di legge, si è preso atto delle risultanze del verbale di gara nel quale veniva definitivamente aggiudicata la locazione all'operatore economico _____;
- che l'aggiudicatario ha proposto la cifra di euro _____ per il canone annuo iniziale, soggetto ad adeguamento ISTAT per le successive annualità;

Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue:

Art. 1 - Oggetto

Il Comune di Amandola, in persona del Responsabile dell'Area LL.PP., Patrimonio e Ambiente concede a favore dell'operatore economico _____ che accetta, la locazione dei piani terra, primo, secondo, sottotetto e seminterrato dell'immobile di proprietà del Comune di Amandola - ubicato in Via Indipendenza n. 73 iscritto al Catasto Fabbricati (NCEU) del Comune Censuario di Amandola Foglio 43 map. 244, sub. 5 ed evidenziato nella planimetria All.sub. C).

L'immobile deve essere adibito ad uso esclusivo di albergo e per le attività ad essa correlate, compresa l'attività di ristorazione, come definita e regolata dalla normativa vigente statale e regionale, con divieto del conduttore di mutarne, anche in parte e anche solo temporaneamente, tale uso.

Art. 2 - Consegna

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevato il Comune da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

Art. 3 - Durata

La locazione ha la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione. Alla scadenza, il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di 9 (nove) anni, qualora una delle parti, ai sensi e nel rispetto degli artt. 28 e 29 della Legge 392/78 e s.m. ed i. non abbia comunicato disdetta all'altra, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno diciotto mesi prima della scadenza.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, della Legge 392/78, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 4 - Canone

Il canone annuo è pari ad euro _____ per la prima annualità, da adeguare per le successive annualità, secondo l'indice ISTAT di legge e da versare in numero due rate annuali anticipate, senza interessi, di cui la prima dentro il giorno 10 del mese di gennaio e la seconda entro il giorno 10 del mese di luglio.

La prima rata dovrà essere versata entro dieci giorni dalla stipula del presente contratto.

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

Art. 5 - Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Amandola nella persona di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del Comune Locatore. Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti. Il Comune di Amandola si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore ancorché autorizzate, senza che il Comune stesso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Al termine del contratto, il conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e pristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione dovrà avvenire entro e non oltre trenta giorni dalla cessazione anticipata del contratto, salvo che il Comune, senza alcun obbligo di corrispondere rimborsi al conduttore uscente, eserciti la facoltà di ritenzione, anche parziale, degli stessi arredi od attrezzature.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nel presente contratto - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 6 - Manutenzione ed Obblighi dell'affidatario

La manutenzione completa dell'immobile è a carico del Conduttore che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di manutenzione. Qualunque trasformazione, modifica, intervento edilizio anche di carattere provvisorio, ivi compresi impianti di ogni genere, dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Comune. Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi. Il Comune si riserva la facoltà di controllo, a mezzo incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione dell'area locata, con diritto di accesso ed ispezione della stessa.

Il conduttore ha l'obbligo di acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti, le certificazioni, i titoli amministrativi, le autorizzazioni, compreso quelle sanitarie, le licenze commerciali, che siano necessarie per attivare e mantenere la gestione dei locali.

Il conduttore dovrà volturare e/o stipulare a proprio nome tutti contratti per le utenze.

Il conduttore dovrà sopportare tutte le spese inerenti la conduzione, compresi eventuali lavori di manutenzione ordinaria, durante il periodo di locazione, rispettare le disposizioni legislative e regolamentari per la sicurezza e l'igiene del lavoro, compreso quelle per gli eventuali dipendenti.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti previa l'acquisizione

delle necessarie autorizzazioni, incluse quelle di competenza comunale. L'onere di tali lavori dovrà essere preventivamente concordato tra il conduttore ed il Comune, che si riserva comunque la facoltà di eseguirli direttamente.

Art. 7 - Trasferimento di contratto a terzi

Non è ammessa la sublocazione od il trasferimento del contratto a terzi. La sublocazione, anche parziale, dell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune è da considerarsi grave inadempimento contrattuale e comporterà la risoluzione in danno del contratto di cui all'art. 8.

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:

- violazione della destinazione d'uso del presente contratto;
- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto dall'art. 7 del presente contratto;
- mancato pagamento puntuale di una rata semestrale anticipata del canone di locazione prescritto dall'art. 4 del presente contratto;
- mancata manutenzione dell'area;
- mancato rinnovo /aggiornamento delle polizze assicurative prescritte;
- violazione delle norme contenute presente contratto e nell'allegato avviso d'asta;
- chiusura protratta della struttura per un periodo superiore a quattro mesi.

Art. 9 - Clausola risolutiva espressa

Il contratto verrà risolto automaticamente, senza diritto del conduttore ad alcun rimborso a qualsiasi titolo, per mancata acquisizione nel termine di novanta giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, dei titoli amministrativi necessari alla gestione ed all'esercizio delle attività previste nel contratto.

Il contratto di locazione potrà essere risolto unilateralmente dall'aggiudicatario, prima della scadenza, oltre che per i motivi riconosciuti dalla legislazione nazionale in materia di locazione, per fallimento o liquidazione volontaria.

Art. 10 - Controlli

Il Comune potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso all'aggiudicatario a mezzo PEC almeno 3 giorni prima della visita, senza ogni qual volta lo ritenga necessario. In caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

Art. 11 - Cauzioni e Assicurazioni

Il Conduttore ha prestato, con la sottoscrizione del presente contratto, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva, pari a sei mensilità del canone, dell'importo di euro _____ (Euro _____/00) mediante costituzione di deposito

cauzionale con le seguenti modalità:

- assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale Intesa Sanpaolo Spa filiale di Amandola con la seguente causale "Cauzione definitiva locazione immobile sito in Amandola, Via Indipendenza n. 73";
- mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale Intesa Sanpaolo Spa filiale di Amandola IBAN: IT31J0306969360100000001204 con la seguente causale: "Cauzione definitiva locazione immobile sito in Amandola, Via Indipendenza n. 73".

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Comune 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 Comune proprietario.

Il Conduttore si impegna a stipulare le polizze assicurative di cui all'art. 13 dell'avviso d'asta allegato al presente contratto, manlevando espressamente il Comune a ogni responsabilità.

Il Conduttore all'atto della stipulazione del presente contratto dovrà consegnare copia delle polizze, unitamente alla quietanza del pagamento del premio e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

Art. 12 - Spese di contratto

Le spese per la stipula del contratto sono a totale carico dell'aggiudicatario. Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario il provvedimento con cui si dispone l'aggiudicazione definitiva verrà revocato e l'Amm.ne procederà all'incameramento della garanzia provvisoria ed all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria, previa valutazione di pubblico interesse.

Art. 13 - Modificazioni al contratto

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

Art. 14 - Elezione di domicilio

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso l'immobile sito in Amandola, Via Indipendenza n. 73.

Art. 15 - Foro competente

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

Art. 16 - Rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 e dalle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici nonché a quanto previsto dall'Avviso d'Asta che si intende qui integralmente richiamato.

Art. 17 - Allegati

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti allegati:

- a) Determina dirigenziale di aggiudicazione;
- b) Offerta economica
- c) Planimetria catastale dell'immobile
- d) Avviso d'asta
- e) Elenco dei beni mobili presenti all'interno della struttura

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore Comune di Amandola	Il Conduttore
---	----------------------

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1341 del c.c. di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni sovrariportate nel presente contratto di locazione ed in particolare quanto stabilito dagli artt.: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13,15.

Il Locatore Comune di Amandola	Il Conduttore
---	----------------------