

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

TRA

La ditta l'Albergo La Maestà 2 di Forti Dalida, avente sede legale in Urbisaglia alla via Montedoro, nr. 35, codice fiscale FRTDLD64A59E783G e p.iva 01813910435, rappresentata dalla titolare Forti Dalida, nata in Macerata il 19.01.1964, e residente a Loro Piceno in c.da Grazie Fiastra 43 F int. 7, di seguito nominato **LOCATORE**

E I CONDUTTORI

Il Comune di Loro Piceno, avente sede in Loro Piceno alla P.zza Matteotti, nr. 2, codice fiscale 00185360435 rappresentato dal Sindaco, responsabile dell'area amministrativa, Robertino Paoloni, nato a Macerata il 29.01.1969, domiciliato per la carica in Loro Piceno alla P.zza Matteotti nr. 2, in esecuzione della deliberazione di giunta comunale nr. 105 del 04.08.2019 e n. 128 del 25/09/2019,

Il Comune di Mogliano, avente sede in Mogliano alla via Roma, nr. 54, codice fiscale 00244400438 rappresentato dal vice Sindaco, responsabile dell'area amministrativa, dott. Flavio Zura, nato a Macerata il 04.05.1961, domiciliato per la carica in Mogliano alla via Roma.n. 54, in esecuzione della deliberazione di giunta comunale nr. 80 del 06.09.2019 e nr.93 del 26/09/2019;

PREMESSO CHE

- a seguito del sisma del 30/10/2016:
 - a) l'edificio sito in via G. Ridolfi del Comune di Loro Piceno, adibito a Casa di Riposo/Residenza Protetta, ha subito consistenti danni ed è stato dichiarato inagibile con ordinanza del Sindaco n.103 del 30/10/2016.
 - b) l'edificio sito in via Santa Colomba, adibito a Casa di Riposo /Residenza Protetta ha subito consistenti danni ed è stato dichiarato inagibile con ordinanza del Sindaco n. 92 del 04/11/2016;
- i Comuni, considerato lo stato di emergenza, accertata la disponibilità di spazi ritenuti idonei, a seguito delle rispettive ordinanze contingibili ed urgenti hanno trasferito, il Comune di Loro Piceno a far data dal 30.10.2016 e il Comune di Mogliano a far data dal mese di luglio 2017, gli ospiti presso l'Albergo La Maestà 2 di Forti Dalida in via Montedoro, n. 35 in Urbisaglia (MC), per tutto il tempo necessario al completamento dei lavori di ristrutturazione della medesima Casa di Riposo/Residenza Protetta;
- l'Albergo La Maestà 2 di Forti Dalida, ha espresso la propria disponibilità;
- le due strutture usano in comune la cucina, nella quale un'unica ditta prepara i pasti per tutti gli ospiti delle due case di riposo, la sala TV e uno spazio dedicato alle attività liturgiche;
- tale contratto ha **carattere transitorio** in quanto connesso al ripristino dell'agibilità delle sedi originarie delle due strutture, rese inagibili dagli eventi sismici dell'anno del 2016 e seguenti. A tal proposito si stabilisce la durata del presente contratto in anni tre, rinnovabili salvo disdetta reciproca 3 mesi prima mediante raccomandata A/R

Tutto ciò premesso tra le Parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

Art. 2

Il Locatore, con la sottoscrizione del presente contratto, concede in locazione ai Conduuttori che accettano gli spazi del complesso immobiliare dell'Albergo La Maestà 2 di Forti Dalida sito in Urbisaglia alla via Montedoro, nr. 35, distinto al C.U di detto Comune, Foglio13 particella 20 sub 12 e porzione sub 4-5 costituita da locali, che saranno in uso esclusivo dei Conduuttori per mq. 3.130,10, come da planimetrie allegate (Scheda n. 1). Sono state indicate le superfici lorde come indicato dalla banca dati riferita al caso in oggetto. Nelle planimetrie vengono indicati gli spazi comuni e quelli ad uso esclusivo dei singoli conduuttori (in colore giallo: spazi comuni, in colore verde spazi per Casa di riposo/residenza protetta Loro Piceno e colore celeste: spazi per Casa di riposo/residenza protetta Mogliano). Gli spazi comuni sono: cucina, sala TV e spazio dedicato alle attività liturgiche, oltre alle vie di accesso e di uscita dei locali.

Infine ai conduuttori viene concesso l'utilizzo della lavanderia, una ad ogni conduuttore, per la biancheria personale degli ospiti nonché locale adibito a camera mortuaria.

Art.3

La locazione avrà durata di anni 3 a partire dal 01.09.2019 e si intenderà automaticamente rinnovata per ugual periodo, agli stessi termini e condizioni, a meno che i Conduuttori, anche separatamente, non inviino la propria disdetta, a mezzo di raccomandata AR o pec, almeno 3 (tre) mesi prima della data di scadenza.

I Conduuttori avranno inoltre la facoltà di recedere anticipatamente ed in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore, a mezzo di raccomandata AR o pec, con un preavviso di 3 (tre) mesi, fermo restando il diritto di recesso per gravi motivi di cui all'art. 27, 8° comma della Legge 392/1978.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della Legge 392/1978, si dichiara che motivo di recesso dal presente contratto potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduuttore.

In caso di recesso anticipato di una delle due parti, la locazione proseguirà interessando le parti ad uso esclusivo del conduuttore che continua l'occupazione e le parti ad uso comune per l'intero.

Art. 4

Il canone di locazione viene pattuito ed accettato dalle parti, sulla base delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle entrate, considerando la destinazione residenziale e la tipologia prevalente abitazione civile nell'importo al mq/mese di Euro 5,002, iva compresa (quotazione Omi € 4,1 + iva 22% = € 5,002), e nell'importo annuo di Euro 187.881,00 (euro centottantasetteottocottantuno/00) per ogni anno di locazione da pagarsi da parte dei Conduuttori in rate mensili anticipate, nei primi 15 giorni del mese, mediante accredito dell'importo su c/c n 50149129 intestato a Forti Dalida, IBAN IT46W087656888000050149129 il pagamento viene così effettuato:

Descrizione	Canone di locazione	
Totale mq oggetto di locazione	3.130,10 mq	
Di cui:	Comune di Loro Piceno	Comune di Mogliano

Parti ad uso esclusivo	1025,81 mq	1165,43mq
Parti ad uso comune: 938,86 mq	469,43 mq	469,43 mq
Totale mq	1495,24 mq	1634,86mq
Canone al mq/mese 5,002 €. Ivato (iva al 22)		
Canone mensile da corrispondere	7.479,19 €	8.177,57 €
Canone annuo da corrispondere	89.750,28 €	98.130,84 €
Totale annuo ivato	187.881,00 €	

Il canone per gli spazi comuni viene corrisposto al 50% dai due conduttori.
Il suddetto importo è comprensivo dell'iva.

Art. 5

Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione, in caso di rinnovo del contratto, verrà aggiornato annualmente a partire dal 01.09.2020 senza richiesta del Locatore nella misura del 75% della variazioni accertate dall'ISTAT, indice dei prezzi al consumo FOI con riferimento al mese di dicembre di ogni anno).

Art. 6

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere a nessuna azione o eccezione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute.

Art. 7

L'immobile si concede in locazione per il solo uso di Casa di Riposo / Residenza Protetta, sotto la diretta gestione e responsabilità dei Conduttori, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale del contratto e divieto di mutamento di destinazione. Il Conduttore dichiara espressamente di rinunciare ai diritti di prelazione e riscatto di cui agli artt. 38 e 39 della l.392/1978.

Art. 8

Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed è temporaneamente destinato ad ospitare le due Case di riposo/residenza protetta, per il tempo strettamente necessario al ripristino dell'agibilità delle sedi originarie.

Art. 9

I Conduttori dichiarano espressamente di aver esaminato i locali messi a disposizione dal Locatore e di averli trovati esenti da vizi o difetti che ne posano diminuire il godimento e le finalità per i quali sono stati locati e di ritenerli idonei allo svolgimento della propria attività, obbligandosi a riconsegnarli nelle medesime condizioni salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 10

La manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti rimane a carico dei rispettivi bilanci dei Comuni - Conduttori. Per le manutenzioni che interessano le parti comuni la spesa viene addebitata ai due conduttori al 50%. Per le manutenzioni che riguardano le parti dedicate a ogni struttura, ogni Ente si fa carico della spesa. Ogni intervento deve essere previamente autorizzato dal conduttore interessato.

Ogni eventuale miglioria e addizione che il Conduttore dovesse apportare a proprie spese all'immobile durante la locazione, pure se espressamente autorizzate dal Locatore, resteranno al termine della locazione a vantaggio della proprietà del Locatore stesso senza alcun indennizzo, rimborso o compenso per il Conduttore.

Art. 11

I Conduttori sono costituiti custodi della cosa locata e si obbligano a conservarla con la diligenza del buon padre di famiglia. Lo stesso esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto ed omissione di altri Ospiti della struttura o di terzi. Il Conduttore esonera altresì il Locatore per tutti i danni diretti ed indiretti che possano derivare, anche a terzi, dall'uso dell'immobile locato o dall'esercizio della propria attività o da atti e omissioni dei propri dipendenti e collaboratori.

Il Locatore è altresì esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 12

Tutte le utenze e le spese per i relativi consumi di acqua, gas metano per riscaldamento e cucina, energia elettrica per riscaldamento e illuminazione, relative all'immobile locato rimangono a carico dei conduttori (come previsto in Appendice). Restano, altresì, a carico dei singoli conduttori, le spese per la manutenzione anticendio; le spese relative a: pulizia dei cuscini, coprimaterrasso, federa, lenzuola, traverse, coperte, nonché, lavanderia relativa alla biancheria e pulizie locali, etc. sono a carico dei singoli conduttori.

Tali spese, se ovviamente richieste dai singoli conduttori, sono a carico degli stessi, previa autorizzazione della spesa, al fine di garantire e prevedere la copertura finanziaria.

Art. 13

L'imposta di bollo e di registro del presente contratto sarà a carico del Locatore e dei Conduttori in eguale misura. Questi ultimi sosterranno la spesa in parti uguali. Il Locatore curerà la registrazione del contratto e il pagamento dell'imposta dovuta per la prima annualità e le annualità successive, impegnandosi a consegnare copia ai conduttori delle ricevute di avvenuto pagamento.

Art. 14

I Conduttori dichiarano di aver visionato la documentazione amministrativa e tecnica degli impianti. I Conduttori dichiarano altresì di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile di cui all'oggetto.

Art. 15

Il Foro competente è quello di Macerata. Per tutte le comunicazioni e notificazioni inerenti il presente contratto, il Locatore e i Conduttori eleggono domicilio presso le proprie rispettive sedi

legali. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti si rimettono alle norme vigenti in materia.

.....li

IL LOCATORE

I CONDUTTORI

Forti Dalida

Robertino Paoloni

Flavio Zura

Ai sensi e per gli effetti degli artt.1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di approvare espressamente le clausole del presente contratto di cui agli articoli:

3 (Durata del contratto e possibilità recesso del Conduttore); 4 (Canone di Locazione); 7 (Uso immobile); 10 (Manutenzione ordinaria a carico dei conduttori); 11 (Esonero della responsabilità); 12 (Utenze a carico dei conduttori); 13 (Imposta di registro).

.....li.....

IL LOCATORE

I CONDUTTORI

Forti Dalida

Robertino Paoloni

Flavio Zura

Appendice

TRA

La ditta l'Albergo La Maestà 2 di Forti Dalida, avente sede legale in Urbisaglia alla via Montedoro, nr. 35, codice fiscale FRTDLD64A59E783G e p.iva 01813910435, rappresentata dalla titolare Forti Dalida, nata in Macerata il 19.01.1964, e residente a Loro Piceno in c.da Grazie Fiastra 43 F int. 7, di seguito nominato **LOCATORE**

E

Il Comune di Loro Piceno, avente sede in Loro Piceno alla P.zza Matteotti, nr. 2, codice fiscale 00185360435 rappresentato dal Sindaco, responsabile dell'area amministrativa, Robertino Paoloni, nato a Macerata il 29.01.1969, domiciliato per la carica in Loro Piceno alla P.zza Matteotti nr. 2, in esecuzione della deliberazione di giunta comunale nr. 105 del 04.08.2019 e 128 del 25/09/2019;

Il Comune di Mogliano, avente sede in Mogliano alla via Roma, nr. 54, codice fiscale 00244400438 rappresentato dal vice Sindaco, responsabile dell'area amministrativa, dott. Flavio Zura, nato a Macerata il 04.05.1961, domiciliato per la carica in Mogliano alla via Roma.n. 54, in esecuzione della deliberazione di giunta comunale nr. 80 del 06.09.2019 nr.93 del 29/09/2019;

le Parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

1. Sono a carico dei Comuni di Loro Piceno e Mogliano le seguenti spese per l'importo giornaliero stabilito in acconto in Euro a persona come da tabella, da fatturare in acconto bimestralmente e da conguagliare a fine anno:

Descrizione	Importo
Luce	€ 0,33
Gas	€ 0,53
Costo giornaliero	€ 0,86
Comune di Loro Piceno	
Nr. ospiti	Nr. 31
Costo giornaliero	26,66
Costo annuo	9.730,90
Comune di Mogliano	
Nr. ospiti	Nr. 40
Costo giornaliero	34,40
Costo annuo	12.556,00

Per il servizio di lavanderia piana i Comuni di Loro Piceno e Mogliano riconoscono al locatore, qualora il servizio, in accordo tra le parti venga erogato dalla proprietà l'importo giornaliero, per ospite, di €. 0,47. Lo stesso viene comunque garantito dalla proprietà fino al 31/12/2019. Dal 01/01/2020 tale servizio va a carico dei due Comuni.

2. Sono a carico altresì dei conduttori le spese per i rifiuti speciali, che ciascun comune provvederà a corrispondere direttamente alle ditte specializzate;
3. Le parti si riservano di adeguare la contribuzione a carico di ogni Comune, come sopra determinata, relativamente all'energia elettrica, al gas metano e all'acqua, non appena verranno meno le agevolazioni previste a seguito degli eventi sismici. Tale eventuale

maggior partecipazione verrà quantificata sulla base degli effettivi importi fatturati dai rispettivi gestori

4. Nessuna spesa ordinaria relativa a servizi ed utenze e manutenzioni ordinarie ad eccezione del servizio lavanderia fino al 31/12/2019 come da punto 1, dovrà restare a carico del proprietario.

.....li

IL LOCATORE

I CONDUTTORI

Forti Dalida

Robertino Paoloni

Flavio Zura

Lecture utenze alla data del 27.09.2019

Contatore acqua: _____

Contatore energia elettrica: _____

Contatore gas/riscaldamento: _____