

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.1088 del 14/02/2018 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 n.		
.....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, 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