

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE PER L'ASSEGNAZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA "VILLINO VERRUCCI"**

L'anno 2025, addì ..... del mese di ..... presso la Sede Comunale, viene redatta la presente scrittura privata secondo le forme di legge,

Tra

Il COMUNE DI FORCE (Locatore) con sede provvisoria in Via Paganini, n.15 – C.F. 80000330441 e P. Iva 01089120446, rappresentato dal Dott.

nato/a .....il..... nella sua qualità di Responsabile dell'Area Patrimonio e Lavori Pubblici, 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 ..... ad uso ..";

-che in data ..... è stata indetta, con Avviso d'Asta Pubblica, la gara per la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Via Roma, n.5 – Foglio n. 20, particella n. 178, subalterno n.3;

-che in data..... si è svolta presso la sede comunale la gara per la locazione dell'immobile sopra identificato ed è risultato aggiudicatario il sig. .... / la società... ;

-che con Determina del Dirigente dell'Area Tecnica - Urbanistica n.del ...../...../ esecutiva a termini di legge, si è preso atto delle risultanze del verbale di gara nel quale veniva definitivamente aggiudicata la locazione alla società ..... / al Sig. ;

-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 Force, nella persona del Responsabile dell'Area Patrimonio e Lavori Pubblici, Dott..... concede a favore della Soc.....rappresentata dal sig....., dal Sig.....che accetta, la locazione dell'immobile di proprietà del Comune Force (AP) - ubicato in Force (AP), Via Roma, n.5, iscritto al Catasto Fabbricati (NCEU) del Comune di Force al Foglio 20, P.IIa 178, sub.3 ed evidenziato nella planimetria All.C;

### **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. 27, 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 PEC, almeno diciotto mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, della Legge n. 392/78 si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore qualora non conseguite nel termine massimo di 30 giorni dalla data di conclusione dei lavori obbligatori.

### **Art. 4 - Canone**

Il canone annuo è pari ad euro ..... oltre IVA ai sensi di legge.

Il canone è scontato del 50% per le prime 3 annualità e sarà adeguato per le successive annualità, secondo l'indice ISTAT di legge.

Il canone dovrà essere versato in numero 4 rate trimestrali anticipate, senza interessi, di cui la prima il giorno della stipula del contratto di locazione e la seconda, la terza e la quarta rispettivamente entro il 4, 7, 10 mese calcolati dalla data di stipula del 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.

Il canone annuo verrà aggiornato automaticamente e anche in assenza di esplicita richiesta del concedente, dall'inizio del quarto anno decorrente dalla data di inizio della locazione, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertata dall'ISTAT, per le famiglie di operai ed impiegati rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/78.

Il locatore scomputerà l'importo sostenuto per i lavori obbligatori, riconosciuti a scomputo dai competenti uffici, al netto dell'IVA, che resta a carico del conduttore, dal canone di locazione offerto, a partire dal primo canone successivo all'approvazione della contabilità finale dei lavori, nel limite massimo complessivo, per tutta la durata del contratto, di Euro 24.000,00. (Recuperabile al massimo entro la scadenza del primo novennio)

### **Art. 5 - Riconsegna dell'immobile**

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Force 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 Force 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 30 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.

Restano di proprietà del Comune e dovranno essere riconsegnati alla scadenza della locazione gli arredi e le attrezzature presenti nell'immobile al momento della consegna, come repertoriati ed inventariati dall'Ente e dettagliati nell'Allegato D dell'Avviso d'Asta, che costituisce parte integrante del presente contratto.

Al termine della locazione il Conduttore dovrà garantire la sostituzione dell'eventuale attrezzatura presente nell'immobile, di cui all'Allegato D dell'Avviso d'Asta, qualora non più funzionante e/o utilizzabile per evidente usura o guasto non riparabile.

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, compresi quelli pubblicitari, 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 e smaltimento rifiuti e sostenere gli oneri per eventuali allacci che si rendessero necessari nel corso della gestione.

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.

#### **Art. 7 - Manutenzione straordinaria a carico del conduttore**

Sono a carico del conduttore le spese per la manutenzione straordinaria necessarie per garantire il funzionamento dell'ascensore, della caldaia e degli impianti e/o loro modifica e sostituzione.

I suddetti lavori di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni, incluse quelle di competenza comunale. L'onere di tali lavori dovrà essere preventivamente concordato tra il conduttore ed il Comune.

Gli altri lavori di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari nel corso della locazione dovranno essere concordati preventivamente con il Comune, che si riserva la possibilità di eseguirli anche direttamente e dovranno comunque essere sempre autorizzati.

### **Art. 8 – Altri obblighi a carico del conduttore**

L'eventuale acquisto di macchinari e arredi resta di piena proprietà del conduttore, il quale al termine della locazione non potrà esserne rimborsato, in quanto potrà asportare detti beni senza arrecare alcun danno all'immobile.

Le migliorie apportate agli immobili restano nelle disponibilità del proprietario senza che nulla sia dovuto al conduttore, fatte salve le diverse regolamentazioni concordate tra le parti anche in sede di autorizzazione.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio delle attività saranno ad esclusivo carico del Conduttore. Sono a carico del Conduttore tutti gli oneri e gli adempimenti per l'esercizio dell'attività ricettiva all'interno della struttura, nonché per l'eventuale preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 5 agosto 2021, n. 22.

Il Conduttore si impegna a garantire n. 20 pernottamenti l'anno gratuiti a favore del Comune in occasione di eventi, convegni e manifestazioni organizzate dallo stesso Ente. Per pernottamento si intende una sistemazione in camera singola/doppia con colazione inclusa a persona. Esauriti i numero 20 pernottamenti, il conduttore si impegna a garantire una tariffa scontata per i pernottamenti richiesti dall'Ente. Le richieste perverranno dal Comune con congruo anticipo, con indicazione dei nominativi degli ospiti, della loro permanenza e della tipologia di camera.

Il Conduttore/Gestore si impegna a garantire minimo n.1 evento l'anno di promozione della struttura, per tutta la durata della locazione.

Il Conduttore non potrà in alcun modo ostacolare i lavori pubblici già programmati dall'amministrazione comunale sulla struttura, anche se ciò comporterà un temporaneo disagio o un aumento del canone di locazione in seguito alla realizzazione degli stessi. L'amministrazione sarà sempre tenuta a programmare ed eseguire interventi futuri per l'ottenimento di finanziamenti pubblici, e il conduttore sarà sempre tenuto a collaborare, garantendo la libertà di accesso e la possibilità di svolgere i lavori senza ostacoli. In caso di lavori che comportino un aumento del valore della struttura, il canone sarà adeguato a seguito della loro conclusione.

### **Art. 9 - 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. 9.

### **Art. 10 - 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 punto n. 8 del presente contratto;
- mancato pagamento di due canoni trimestrali, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista;
- mancata manutenzione di quanto concesso in locazione;

-mancato rinnovo/aggiornamento delle polizze assicurative prescritte;

### **Art. 11 - Clausola risolutiva espressa**

Il contratto verrà risolto automaticamente, senza diritto del conduttore ad alcun rimborso a qualsiasi titolo, per mancata acquisizione nel termine di 30 giorni dalla data di conclusione dei lavori obbligatori propedeutici all'apertura, 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 nel caso di impresa individuale o per decesso, in tale ipotesi gli eredi, se in possesso dei requisiti previsti dall' Avviso d'Asta, potranno automaticamente subentrare nel contratto a semplice richiesta degli stessi da inoltrarsi al Comune, fermo restando il reperimento a carico degli stessi delle necessarie autorizzazioni per proseguire l'attività.

Il Locatore si riserva il diritto di procedere al recesso del contratto, con preavviso di almeno 18 mesi da trasmettere al conduttore con lettera raccomandata o PEC, nel caso in cui:

- abbia la necessità di destinare l'immobile ad uso proprio;
- intende destinare l'immobile ad usi istituzionali e ricorra la fattispecie prevista dall'art. 59, comma 2 della Legge n. 392/78;
- l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o ristrutturato o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori;
- in tutti gli altri casi previsti dall'art. 59 della Legge n. 392/78.

### **Art. – 12 Controlli**

Il Locatore si riserva di effettuare in qualsiasi momento sopralluoghi e controlli senza preavviso per verificare la rispondenza dell'utilizzo dei locali alle prescrizioni contrattuali.

Al fine di una corretta attività ispettiva, il locatore si riserva di tener conto della presente regola la quale, prima dell'ispezione, il locatore darà preavviso all'aggiudicatario in forma scritta a mezzo PEC, almeno 3 giorni prima della visita. In caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

### **Art. 13 - Cauzioni e Assicurazioni**

Il Conduttore presta, con la sottoscrizione del presente contratto, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva, pari a 3 mensilità del canone offerto, dell'importo di euro.....(Euro...../00) mediante costituzione di deposito cauzionale con le seguenti modalità:

-mediante avviso di pagamento IUV - PagoPa con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile Villino Verrucci).

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 è obbligato a stipulare polizza assicurativa RCT connessa all'attività dal medesimo svolta presso l'area in locazione, per danni subiti da terzi o da beni di terzi, ed RCO per danni eventualmente arrecati a Prestatori di Lavoro con un massimale non inferiore ad Euro 5.000.000,00 UNICO per sinistro/persono/animali/cose e Prestatori di Lavoro. La polizza dovrà prevedere espressamente la garanzia del c.d. "Rischio Locativo" per gli eventuali danni conseguenti alla conduzione del complesso immobiliare oggetto della locazione eventualmente arrecati a Terzi e/o al Complesso Immobiliare stesso.

Il Conduttore, inoltre, dovrà procedere alla stipula della polizza di cui all'articolo 1, commi 101-112, della legge 30 dicembre 2023, n. 213 (Polizza catastrofale).

Il conduttore si impegna a mantenere in vigore dette polizze per l'intera durata della locazione. È facoltà dell'Ente chiedere prova del pagamento del relativo premio annuale di rinnovo delle polizze assicurative.

#### **Art. - 14 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. 15 - 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. 16 – Attestato di prestazione energetica**

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica viene allegato al contratto di locazione.

#### **Art. 17 - Elezione di domicilio**

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso .....

#### **Art. 18 - Foro competente**

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

#### **Art. 19 - Rinvio**

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

- a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;
- a quanto previsto dall'Avviso d'Asta che si intende qui integralmente richiamato;
- all'art. 192 del D.lgs. 267/2000;
- all'art. 73, lettera c) del Regolamento approvato con R.D. n. 287 del 23/05/1924;

#### **Art. 20 - Allegati**

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto, anche se non fisicamente allegati, i seguenti allegati:

- Determina dirigenziale di aggiudicazione;
- Offerta economica e tecnica
- Planimetria catastale dell'immobile
- Avviso d'asta
- A.P.E.
- Elenco beni mobili ed attrezzature presenti (allegato D dell'Avviso d'Asta)

-Elenco dei lavori obbligatori (allegato F dell'Avviso d'Asta)

Letto, approvato e sottoscritto

<b>Il Locatore</b> <b>Comune di FORCE</b>	<b>Il Conduttore</b>
--	----------------------

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1341 del c.c. di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni soprariportate nel presente contratto di locazione ed in particolare quanto stabilito dagli artt.: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13, 14,15,16.

<b>Il Locatore</b> <b>Comune di FORCE</b>	<b>Il Conduttore</b>
--	----------------------