

SCHEMA DI CONTRATTO DI

LOCAZIONE DELLA CASA ALBERGO PER ANZIANI SITA IN SAN

MAURO LA BRUCA

Il Comune di San Mauro la Bruca, con sede in San Mauro La Bruca, codice fiscale e partita iva 84001670656, rappresentato dall'arch. Domenico Basile, responsabile del servizio, giusto decreto sindacale n. di seguito denominato , parte locatrice o locatore o comune concede in locazione a.....con sede incodice fiscale.....partita iva.....in persona del legale rappresentante.....nato ail..... e residente a ... iva ..codice fiscale, di seguito denominata “conduttore” o “parte conduttrice” che accetta il seguente compendio immobiliare sito in San Mauro La Bruca – così catastalmente identificato Foglio Particella.... Categoria catastale..... oltre ai beni strettamente pertinenziali per uso CASA ALBERGO PER ANZIANI. La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:

Art. 1 – PREMESSE -Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e costituiscono altrettante pattuizioni;

Art. 2 – OGGETTO - Il Comune di San Mauro La Bruca, in qualità di proprietario dell'immobile, concede in locazione con vincolo di destinazione d'uso a Casa Albergo per Anziani che accetta il compendio immobiliare in premessa identificato oltre ai beni mobili e attrezzature già presenti in struttura e di proprietà dell'ente. Il tutto nello stato di conservazione attuale ben conosciuto e accettato dal conduttore.

Art. 3 – DURATA - La locazione decorre dal giorno xxxx e avrà la durata di anni **09(NOVE)** e andrà a scadere il giorno xxxx (ultimo giorno) e sarà

tacitamente rinnovata per uguale periodo e per una sola volta se non interverrà disdetta scritta almeno sei mesi prima della scadenza con lettera raccomandata. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente all'incaricato del Comune. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, 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 affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari a 20% 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. 5 – DESTINAZIONE - Le parti convengono che l'immobile sarà adibito ad uso esclusivo di CASA ALBERGO PER ANZIANI e per le attività ad essa correlate, 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. Il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile determina l'immediata risoluzione del contratto di locazione oltre al risarcimento del danno pari a 5 volte il canone annuo. E' altresì vietata la sub locazione e/o cessione anche parziale.

Art. 6 – CANONE - Il canone di locazione viene stabilito in Euro.....annui, più IVA se dovuta, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro più IVA/cadauna, inderogabilmente entro il giorno 10 di ogni mese, con le modalità indicate dal Locatore. Il conduttore non potrà ritardare il pagamento del canone ne potrà far valere alcuna eccezione e azione se non

dopo il pagamento dei canoni scaduti. In deroga a quanto disposto dagli articoli 1993 e seguenti del codice civile, nonostante qualsiasi diversa imputazione operata dal conduttore, i pagamenti da questi effettuati potranno essere liberamente imputati dal locatore a qualsiasi credito da esso vantato nei confronti del conduttore, anche se derivanti da titolo diverso dal presente contratto. I canoni come sopra accettati non comprendono le spese di utenze dei servizi a qualsiasi titolo e da chiunque vantanti. Dette spese, indipendentemente dall'intestazione dei relativi contratti di utenza o fornitura, saranno sostenute direttamente dal conduttore.

Art. 7 – RIVALUTAZIONE CANONI - I canoni saranno aggiornati ogni anno in misura prevista dall'art. 32 della legge 27 luglio 1978 n. 392, pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente. Il primo aggiornamento avrà decorrenza a far data dal primo gennaio 2021 con riferimento alla variazione intervenuta rispetto all'anno 2020. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Art. 8 – DEPOSITO CAUZIONALE - Il conduttore rilascia al locatore una somma pari a Euro pari a n. 6 mensilità del canone di locazione a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e verrà restituito solo dopo la riconsegna regolare dei locali al termine della locazione.

Art. 9 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE - Il conduttore dovrà prendere tutte le misure e gli accorgimenti necessari per utilizzare l'immobile in modo normale e per mantenerlo sempre in buono stato di conservazione. Il conduttore

si impegna altresì a custodire e usare l'immobile in conformità delle leggi, disposizioni e regolamenti anche locali, vigenti ed emanandi. Il conduttore farà osservare all'interno della propria organizzazione le norme vigenti in materia o che siano emanate circa l'uso dell'immobile e l'esercizio delle attività. Il conduttore, inoltre, non potrà in alcun modo, introdurre, installare o utilizzare all'interno dell'immobile materiali, beni e macchinari pericolosi per l'integrità, la solidità e la stabilità dell'immobile. Anche per quanto riguarda gli obblighi considerati con il presente articolo, il conduttore si assume ogni responsabilità diretta, impegnandosi a tenere indenne il locatore da ogni conseguenza pregiudizievole o dannosa che, a qualunque titolo, potesse derivargli dalla loro inosservanza da parte di chiunque. Ogni spesa e onere connessi all'impiego, alla manutenzione, alla utilizzazione dei servizi, pulizia di parti comuni, spurgo pozzi e pozzetti, di illuminazione, funzionamento degli impianti, di raccolta dei rifiuti solidi urbani e servizi accessori, di erogazione acqua, gas, faranno carico unicamente al conduttore. Sono altresì a carico del conduttore tutte le spese relative agli allacciamenti e intestazioni compresi gli eventuali potenziamenti delle utenze.

Art. 10 - MIGLIORIE E ADDIZIONI – Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il naturale degrado conseguente all'uso fattone. Le parti stabiliscono che il conduttore, a sua cura e spese e previa comunicazione scritta al Comune potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni ex lege, tutte le

migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito.

Resta altresì espressamente concordato che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Comune, senza che il conduttore o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione sia conservativa, che migliorativa, non potranno essere fatte dal conduttore, senza preventiva comunicazione scritta al Comune.

ART. 11 - ASSICURAZIONI - Il conduttore provvederà, a propria cura e spese, ad assicurare l'immobile le sue pertinenze, impianti ed accessori, per il massimale di Euro 1.000.000(unmilione/00) e gli arredi per il massimale di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), presso una primaria compagnia di assicurazione, con vincolo favore del locatore. L'assicurazione copre i rischi di danni alla struttura, alla solidità e stabilità l'immobile e sue pertinenze, impianti ed accessori, arredi causati, anche persone, animali che siano dovuti a incendio, scoppi, esalazioni di gas, esplosivi, azioni di fulmine terremoto, alluvione, inondazione, tromba d'aria e uragani, rovina di impianti, ecc.

Copia della polizza è stata consegnata prima della sottoscrizione del presente contratto.

Il Conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto

doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere.

ART. 12 - ACCESSO ALL'IMMOBILE - Il Comune potrà in qualunque momento fare ispezionare i locali, stabilendo che anche successivamente alla disdetta o nel caso in cui il Comune intendesse vendere la cosa locata, la conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni. Allo scopo il Comune concede il diritto di prelazione al conduttore sul prezzo di aggiudicazione del bene in caso di alienazione.

L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti convenuti in questo contratto produrrà ipso iure, la sua risoluzione.

Art. 13 RIPARAZIONI – Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento e si obbliga ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata. Nel caso in cui il conduttore non vi provveda, vi provvederà il Comune prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. A partire dall'inizio della locazione e fino alla scadenza del contratto, il conduttore assume nei confronti del locatore tutti i rischi di deterioramento parziale o totale dell'immobile, quale che ne sia la causa anche se si tratti di caso fortuito o di forza maggiore.

Art. 14 ARREDI E ATTREZZATURE - L'Ente mette a disposizione del conduttore gli arredi, nonché le attrezzature esistenti e necessarie per lo svolgimento dei servizi, così come risultanti da apposito verbale che verrà sottoscritto tra le parti prima dell'avvio del servizio. Tale verbale fa parte integrante del presente contratto (Allegato 1). La ditta si impegna a riconsegnare l'immobile gli arredi e le attrezzature al termine del rapporto contrattuale nello stato della consegna fatta salva l'ordinaria usura previa redazione di ulteriore verbale.

Art. 15 - PRIVACY- Il COMUNE, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. n. 196/2003, informa la Società che tratterà i dati, contenuti nel presente atto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dal contratto, dalle leggi e dai regolamenti in materia, assicurando le misure minime di sicurezza. Una volta terminato il rapporto provvederà alla conservazione per anni 05.

Art. 16 SPESE CONTRATTUALI - Tutte le spese, tasse e imposte senza eccezione alcuna relative al presente contratto e alle eventuali sue rinnovazioni sono interamente a carico del conduttore. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del COMUNE, mentre tutte le spese sono a carico della Società.

Art. 17 FALLIMENTO DEL CONDUTTORE - Nel caso di fallimento del conduttore, il presente contratto si intenderà ipso iure automaticamente risolto. Pertanto – salvo ogni altro diritto – il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

Art. 18 - CONTROVERSIE - In caso di controversie le parti eleggono domicilio legale presso la residenza comunale. Foro unico ed esclusivo competente è quello del Tribunale di Vallo della Lucania

Art. 19 MODIFICAZIONI CONTRATTUALI - Le clausole di cui alla presente scrittura sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili, ed ogni modificazione del presente atto deve avvenire e provarsi in forma scritta.

Art. 20 DICHIARAZIONI – IL CONDUTTORE dichiara espressamente che il presente contratto è avvenuto a seguito di una procedura ad evidenza pubblica contenente tutte le clausole essenziali del presente contratto, il cui schema costituiva allegato al bando di gara, e la mancata accettazione costituiva motivo di esclusione all’aggiudicazione. Il Conduttore dichiara espressamente che non sussistono divieti e/o incompatibilità a contrarre con la P.A. e di essere in possesso dei requisiti di cui all’art. 80 del D.Lgs. n.50/2016

Art. 21 DOCUMENTAZIONE - Viene consegnata la seguente documentazione di conformità degli impianti, anche ai fini dei consumi energetici, documenti efficaci, non scaduti e tutt’ora validi. La certificazione energetica rilasciata da in data viene allegata al contratto e il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine all’efficienza energetica dell’immobile, ed in particolare le informazioni relative alla classe di prestazione energetica di appartenenza, e agli interventi da eseguire per migliorare le prestazioni, ritenendo senza riserve adempiuti gli obblighi di cui all’art. 6, terzo comma, D.Lgs. n. 192/2005

Art. 22 - VALORE ESSENZIALE DELLE PATTUZIONI - L’inadempimento, parziale o totale, da parte del conduttore, anche di una sola delle obbligazioni di cui al presente contratto, dato il loro valore essenziale potrà dare luogo alla risoluzione di diritto del presente a norma dell’art. 1456

del codice civile.

Art. 23 CAUZIONE DEFINITIVA il conduttore ha costituito cauzione definitiva pari ad € mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa rilasciata da..... riscuotibile entro giorni 15 dalla semplice richiesta dell'Ente e senza il beneficio della preventiva escussione del debitore principale, a garanzia del rispetto di tutte le clausole contrattuali e, in speciale modo, in ordine alla destinazione d'uso cui l'immobile deve essere adibito

Art. 24 RINVIO - Per tutto quanto non è contemplato nel presente contratto valgono le norme del codice civile e delle altre leggi in vigore.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1340 e 1341 codice civile , il conduttore dichiara di approvare specificatamente le clausole contenute nei seguenti articoli:1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18
19,20,21,22,23.

Allegati al contratto: a) Visura Catastale Immobile B) Certificazioni degli impianti C) Inventario beni mobili d) certificato energetico dell'edificio

