

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE SITO IN VIA  
..... DA ADIBIRE AD USO RICETTIVO**

Con la presente scrittura privata, l'anno duemilaventiquattro il mese di\_\_\_ il giorno\_\_\_, presso gli uffici del servizio Provveditorato del Comune di Amelia piazza .....n.

TRA

Il Comune di Amelia (di seguito denominato Locatore) con sede in Piazza..... codice fiscale 00179120555, legalmente rappresentato nel presente atto dall'ing. Stefano Ferdinandi nato il .....a....., nella qualità di responsabile del settore tecnico dell'Ente ai sensi e per gli effetti dell'art 107 D.lgs.18 agosto 2000, n. 267, il quale dichiara di agire in tale qualità, né altrimenti. Lo stesso, nel prosieguo del presente atto, sarà denominata anche "locatore";

E

il Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante della impresa/società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ partita IVA n. \_\_\_\_\_, PEC: \_\_\_\_\_ (di seguito Conduttore).

PREMESSO CHE:

- è stata indetta con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ una procedura di evidenza pubblica, regolarmente espletata, per l'affidamento in locazione – ai sensi della legge n. 392/1978 – dell'immobile di proprietà comunale, ubicato a Amelia individuato al catasto fabbricati al fg. 69. part.IIe 145/1-147/14- -147/4 -147/10 E 147/11, previa esecuzione, a cura e spese della ditta

aggiudicataria, di lavori di manutenzione straordinaria;

- l'immobile è stato aggiudicato al conduttore con Determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ a seguito di asta pubblica per l'assegnazione in locazione, tenutasi in data \_\_\_\_\_;

- il conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi la propria attività nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti dalla Legge regione Umbria n. 8 del 10.07.2017 e al regolamento regionale n. 8 del 13.09.2018; la destinazione d'uso, così come indicata negli atti di gara, non potrà essere modificata.

#### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

##### **Articolo 1) Premessa**

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valido ad ogni effetto penale;

##### **Articolo 2) Oggetto del contratto**

Il Comune di Amelia, come sopra rappresentato, conferisce in locazione a \_\_\_\_\_, che per mezzo del suo legale rappresentante accetta, l'immobile comunale sito in Amelia alla via \_\_\_\_\_, identificato al catasto \_\_\_\_\_, come risultante dalla valutazione tecnico-estimativa che si allega al presente Atto (Allegato "A"), al fine di esercitare attività ricettiva. La destinazione d'uso dell'immobile non potrà essere modificata, pena la risoluzione del contratto.

La predetta attività potrà essere avviata solamente dopo l'invio al Locatore dell'agibilità della struttura.

Il conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile sopra indicato e di riconoscerne la conformità all'atto di affidamento di cui alla determina dirigenziale \_\_\_\_\_ ed accetta integralmente le clausole del presente

contratto.

### **Articolo 3) – Durata del contratto**

Il contratto ha durata di nove anni, in conformità a quanto previsto dall'art. 27 commi 1-3 L. n. 392/1978.

Ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978, alla scadenza, il contratto si rinnoverà per ulteriori nove anni, salvo disdetta espressa da comunicarsi all'altra parte almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, a mezzo lettera raccomandata o PEC, con espressa esclusione di rinnovo tacito a far tempo dalla seconda scadenza novennale.

Pertanto, la durata complessiva del contratto non potrà superare i 18 (diciotto) anni.

Alla prima scadenza contrattuale il Locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge 392/1978.

### **Articolo 4) - Condizioni dei locali, consegna, riconsegna**

Il Conduttore dichiara di ben conoscere l'Immobile e che lo stesso viene accettato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e di prenderlo in consegna con la sottoscrizione del presente contratto e del relativo verbale, fermo l'impegno del Conduttore di realizzare i lavori di cui all'art. 6.

Il Conduttore rinuncia espressamente alle facoltà previste dall'art. 1578 cod. civ. riguardanti i vizi della cosa. In caso di vizi o difetti tali da rendere impossibile il godimento dell'Immobile, il presente contratto si intenderà risolto senza che comunque il Conduttore possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del Locatore.

Il Conduttore è costituito custode dell'Immobile ed espressamente si impegna a curare lo stesso in modo da verificarne e/o conservarne costantemente l'efficienza e l'integrità, anche con riferimento agli impianti, a prestare ogni più opportuna diligenza nell'uso dello stesso e nell'evitare guasti e deterioramenti.

Il Conduttore si impegna comunque a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti delle proprietà confinanti e/o delle aree e strade pubbliche e, conseguentemente, a manlevare e tenere indenne il Locatore da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi al riguardo.

Il Conduttore, ai sensi dell'art. 1590 cod. civ., si impegna a restituire alla scadenza contrattuale, l'immobile libero da persone e cose di proprietà del medesimo, in buono stato manutentivo e di pulizia, con tutti gli adeguamenti e manutenzioni resisi necessari nel tempo.

Inoltre il Conduttore s'impegna a rimuovere, entro la data di fine locazione, dall'immobile, qualsiasi insegna o altro simile oggetto contenente indicazioni relative al proprio nome e attività.

Il Conduttore non potrà, in ogni caso, manomettere gli impianti relativi alle utenze e saranno a carico dello stesso l'eventuale chiusura delle utenze e la risoluzione dei relativi contratti.

Alla riconsegna verrà redatto un verbale in contraddittorio tra il Conduttore ed il Locatore.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna nei termini indicati al precedente punto, il Conduttore dovrà pagare al Locatore fino alla riconsegna, senza necessità di messa in mora, l'indennità di occupazione precaria pari al canone di locazione aggiornato secondo l'indice ISTAT a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

È fatta salva la facoltà del Locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

#### **Articolo 5) Attestato di prestazione energetica**

Al presente contratto si allega (Allegato "B") l'attestato di prestazione

energetica (A.P.E.) redatto in data \_\_\_\_\_ dall'Ing./arch./geom. \_\_\_\_\_, iscritto all'Albo \_\_\_\_\_; il costo per la redazione dello stesso, anticipato dal conduttore, sarà scomputato dal canone di locazione, fino all'importo massimo di euro 300,00.

Al termine dei lavori di cui al successivo art. 6 il Conduttore dovrà aggiornare, a sua cura e spese, il predetto attestato.

#### **Articolo 6) – Lavori di manutenzione straordinaria a carico del Conduttore**

Il Conduttore si farà carico di eseguire i lavori di manutenzione straordinaria indicati nella relazione tecnica redatta dal Servizio Patrimonio, che si allega al presente atto (Allegato "C"), richiedendo l'autorizzazione al Ministero per i beni culturali e ambientali - Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio dell'Umbria, ai sensi dell'art. 21 d.lgs. n. 42/2004, nonché tutte le licenze, permessi o autorizzazioni che si rendessero necessari per la completa esecuzione dei lavori, stipulando i necessari contratti, sostenendo le relative spese e provvedendo agli adempimenti indicati nei punti che seguono.

Il Locatore scomputerà dal canone di locazione, come specificato all'art 9, i costi sostenuti per l'esecuzione dei lavori per un importo non superiore ad Euro 100.000,00.

Al fine di ottenere lo scomputo, i lavori eseguiti devono essere autorizzati dal Settore tecnico del Comune.

L'importo verrà scomputato annualmente dal canone di locazione - per quote distribuite nell'arco degli annidi locazione – a totale copertura del canone annuale da versare al Comune.

Eventuali contributi o finanziamenti ottenuti per la ristrutturazione dell'immobile da altri soggetti pubblici saranno detratti dalle somme da scomputare dal canone di locazione, con conseguente rimodulazione

dell'importo da scomputare e delle modalità di scomputo.

Per eventuali ulteriori o diversi lavori di ristrutturazione e/o adeguamento richiesti dalla Soprintendenza competente e non previsti nella relazione non sarà autorizzato lo scomputo dal canone annuo di locazione.

Resta fermo il limite massimo scomputabile di euro 100.000,00 qualora il conduttore, nell'eseguire i lavori, si discosti dalle voci di costo previste dalla relazione allegata.

I lavori saranno eseguiti sotto la direzione di un tecnico abilitato di fiducia del Conduttore che assumerà la veste di Direttore dei Lavori che sarà tenuto a redigere la relativa contabilità secondo la vigente normativa in tema di lavori pubblici. Il nominativo dovrà essere comunicato al Locatore contestualmente alla presentazione della pratica edilizia di cui al successivo punto.

Entro 60 giorni dalla stipula del contratto, il Conduttore deve inviare al Locatore e alla Soprintendenza Archeologica competente la documentazione tecnica ed economica atta a valutare i lavori proposti costituita da: stato di fatto e stato di progetto, relazione generale, elenco dei prezzi unitari delle lavorazioni sulla base dell'elenco prezzi della Regione Umbria, computo metrico-estimativo, il quadro economico di spesa dei lavori, comprensivo di spese tecniche ed Iva di legge.

Successivamente, il Conduttore dovrà presentare al SUAP del Comune di Amelia idonea istanza per dar corso ai lavori. In ogni caso, la locazione dell'immobile non costituisce impegno al rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte del Comune di Amelia o di altri enti pubblici in assenza dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

I lavori di che trattasi dovranno necessariamente essere eseguiti da soggetti in possesso della qualificazione necessaria per il tipo di intervento previsti per gli esecutori di lavori pubblici su immobili sottoposti a vincolo culturale. Il

Conduttore dovrà affidare i lavori nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza. Il nominativo e la documentazione attestante la qualificazione dei soggetti esecutori dei lavori dovranno essere comunicati e trasmessi al Locatore prima dell'inizio dei lavori. Il conduttore è obbligato ad osservare e a far osservare ai propri esecutori e incaricati tutte le vigenti norme e prescrizioni dei contratti collettivi nazionali e provinciali, delle leggi e dei regolamenti sulla assunzione, tutela, protezione, assistenza ed assicurazione dei lavoratori dipendenti occupati nelle attività oggetto del presente contratto, ivi comprese le eventuali successive modifiche ed integrazioni intervenute nel corso della realizzazione dei lavori.

Ogni intervento in corso d'opera che comporti delle modifiche, non richieste dal Locatore, rispetto al progetto presentato e legittimato, dovrà essere preventivamente autorizzato dal Locatore.

Entro 60 (trenta) giorni naturali e consecutivi dall'ottenimento del titolo per l'esecuzione dei lavori dallo Sportello Unico, il Conduttore dovrà dare inizio ai lavori dandone, contestualmente, formale comunicazione a mezzo PEC al Locatore, con contestuale inserimento della comunicazione nella pratica edilizia.

Entro 180 giorni (centottanta) giorni naturali e consecutivi dall'inizio dei lavori, il Conduttore dovrà ultimarli inviando al locatore a mezzo PEC: 1) la comunicazione di fine lavori redigendo apposito verbale; 2) la richiesta di sopralluogo finalizzata alla verifica da parte del Servizio Patrimonio dell'esecuzione a regola d'arte, nonché della conformità e correttezza dei lavori eseguiti, al fine di ottenerne lo scomputo dal canone di locazione, secondo le modalità specificate al successivo art. 10.

Eventuali imprevisti, cause di forza maggiore, casi fortuiti ed ogni altro evento

o fatto non imputabile, né ascrivibile a colpa ed inerzia del Conduttore che impongano di procrastinare la scadenza dei termini di ultimazione dei lavori, dovranno essere comunicati al Locatore, che si riserva la facoltà di valutarne la fondatezza, autorizzando il maggior periodo necessario rispetto ai termini previsti nel presente contratto.

Il protrarsi del termine di conclusione dei lavori, per cause non imputabili al Locatore, non esonera il conduttore dal pagamento del canone di locazione.

Entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dal termine dei lavori, dovrà essere redatto dal Direttore dei Lavori il certificato di regolare esecuzione che dovrà essere trasmesso al Locatore. Il certificato di regolare esecuzione dovrà essere corredato dallo stato finale dei lavori, dalle fatture quietanzate delle ditte esecutrici e dei professionisti incaricati, nonché delle certificazioni e dei collaudi previsti per norma di legge relativamente ai lavori impiantistici o strutturali, del nuovo attestato di prestazione energetica e degli elaborati descrittivi delle opere come effettivamente costruite.

Entro 30 giorni dal ricevimento del certificato di regolare esecuzione comprensivo dei relativi allegati, il Locatore procederà alla presa d'atto, con conseguente acquisizione delle opere al proprio patrimonio.

Entro il medesimo termine, il conduttore deve dare inizio all'attività di gestione, pena la risoluzione del contratto.

#### **Articolo 7) – Gestione, manutenzione e adeguamenti**

Sono a carico del Conduttore le tasse ed i tributi inerenti all'attività esercitata nell'immobile, tutte le spese di gestione quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la pulizia, le forniture telefonica, idrica e della corrente elettrica, il riscaldamento. Sono altresì a carico del Conduttore le spese relative all'installazione dei relativi contatori, agli allacciamenti, al compimento di ogni pratica con i relativi fornitori.



Fermo quanto previsto dall'articolo 6, tutta la manutenzione ordinaria dell'immobile e gli adeguamenti alle normative applicabili allo stesso (incluse le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza) necessari per il suo utilizzo da parte del Conduttore, saranno ad esclusivo carico e spese di quest'ultimo che dovrà, per tutta la durata del contratto, garantire la perfetta efficienza, il rigoroso rispetto di tutte le disposizioni legislative, amministrative e regolamentari, ed il massimo decoro dell'immobile e degli impianti che lo compongono senza poter pretendere alcun indennizzo a tale titolo.

Tutti gli interventi di adeguamento a nuove normative dovranno essere previamente comunicati per iscritto dal Locatore.

Senza pregiudizio per altri rimedi che siano previsti dal presente contratto o dalla legge, nel caso in cui il Conduttore ometta di porre in essere atti di manutenzione ordinaria o interventi di adeguamento, il Locatore potrà provvedervi direttamente ove questi non siano stati eseguiti nel termine indicato dal Locatore per iscritto al Conduttore, termine che comunque non potrà essere inferiore a 30 (trenta) giorni, salvi i casi di urgenza nei quali il Locatore potrà intervenire immediatamente. In caso di esecuzione dei predetti interventi, il Locatore avrà diritto ad essere integralmente rimborsato dei costi affrontati, anche escutendo la cauzione definitiva.

Ove emerga necessità di interventi di manutenzione straordinaria di competenza del Locatore, è onere del Conduttore darne comunicazione senza ritardo al Locatore per iscritto. In qualunque caso di lavori per manutenzione straordinaria, il Conduttore consentirà l'accesso al Locatore e ai suoi professionisti e alle imprese prescelte nell'immobile. In ogni caso, anche in deroga all'art. 1584, 1° comma, c.c., il Conduttore non ha diritto ad alcun indennizzo o riduzione del canone.

**Articolo 8): Modifiche, migliorie e addizioni senza il consenso del Locatore**

Il Conduttore non potrà eseguire, in nessun caso, modifiche, migliorie o addizioni, né eseguire lavori di sorta che possono alterare le condizioni originali dell'immobile locato, se prima non avrà ottenuto il consenso scritto del Locatore.

In caso che tali modifiche, innovazioni o addizioni vengano effettuate senza il consenso del Locatore, è in facoltà di questi di richiedere l'immediata rimessione in pristino dell'immobile da parte del Conduttore. Qualora il Locatore abbia dato il proprio consenso è, invece, escluso ogni obbligo di ripristino del Conduttore.

Fatto salvo che non sia diversamente convenuto per iscritto, per le modifiche, innovazioni o addizioni è esclusa ogni indennità e/o rimborso durante la vigenza ed alla scadenza del presente contratto, anche ove il Locatore abbia dato il proprio consenso ovvero abbia deciso di trattenerle ed acquisirle.

I lavori svolti ai sensi dell'art. 6 non saranno soggetti all'obbligo di ripristino e non daranno diritto al Conduttore di pretendere alcun indennizzo in quanto oggetto di scomputo dal canone di locazione come indicato al successivo art. 9.

#### **Articolo 9): Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione dovrà essere corrisposto a decorrere dal termine di 6 mesi dall'avvio dei lavori, comunicato al Conduttore ai sensi dell'art. 6.

Il mancato completamento dei lavori nel termine di sei mesi dall'avvio, per cause non imputabili al Locatore, non esonera il Conduttore dal pagamento del canone di locazione.

Il canone di locazione è stabilito in Euro \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_/00) più Iva di legge, da corrispondere in quattro trimestri anticipati di Euro \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_/00) cadauna, mediante bonifico con scadenza il giorno 5 di ciascun trimestre di riferimento.

Il Conduttore non potrà, per nessun motivo, ritardare il pagamento di quanto dovuto e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute, anche in caso di giudizio pendente.

Il mancato, parziale o ritardato pagamento, alle scadenze stabilite, delle somme dovute, costituisce sempre, automaticamente, qualunque ne sia la causa, il Conduttore in mora; da tali date saranno, pertanto, dovuti sugli importi non corrisposti, gli interessi legali, senza che questo comporti per il Locatore la rinuncia all'esercizio di ogni altra azione per la verificata o persistente inadempienza, qualora il ritardo di pagamento ecceda i 60 (sessanta) giorni.

**Articolo 10) - Lavori a scomputo del canone di locazione**

Le spese finali dei lavori, riconosciuti a scomputo, saranno detratti dal canone di locazione, per un importo complessivo non superiore ad euro 100.000,00 oltre I.V.A. di legge, comprensivo di ogni ulteriore onere correlato alle lavorazioni oggetto di scomputo, come da relazione redatta dal Servizio Patrimonio e previa autorizzazione dei lavori da scomputare da parte del Servizio medesimo.

Al di fuori di quanto previsto al precedente capoverso, non saranno riconosciute al Conduttore ulteriori somme a scomputo dal canone di locazione.

In caso di spese finali dei lavori contabilizzate per un importo superiore a quello indicato in precedenza, il Conduttore si obbliga a cedere gratuitamente le opere realizzate in eccedenza, senza nulla pretendere dal Locatore a titolo di rimborso o indennizzo, a meno che non si tratti di lavori espressamente richiesti e/o autorizzati in corso d'opera dal locatore e riconosciuti a scomputo dallo stesso.

#### **Articolo 11): Fatturazione dei lavori a scomputo del canone**

Le spese effettivamente sostenute saranno rimborsate previa presentazione di idonea documentazione e portate a scomputo del canone di locazione per un valore massimo di euro 100.000,00 annui, previa autorizzazione allo scomputo da parte del Servizio Patrimonio.

#### **Articolo 12) - Aggiornamento periodico del canone di locazione**

Ai sensi dell'articolo 32 della legge n. 392/1978 il canone di locazione dovuto dal Conduttore, sarà automaticamente adeguato nella misura del 75% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, senza necessità di apposita preventiva richiesta da parte del Locatore.

#### **Articolo 13) – Uso dell'immobile**

Il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi come previsto dall'art. 2.

Qualsiasi attività ulteriore o diversa rispetto a quella stabilita dall'art. 2

costituisce causa di risoluzione del contratto.

Il Conduttore garantisce, assumendo a proprio carico ogni relativa responsabilità, la regolarità normativa degli impianti, delle apparecchiature e macchinari installati nell'immobile.

In ogni caso, il Conduttore si impegna ad esercitare all'interno dell'immobile la propria attività nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dalla Legge regionale Umbria n. n. 8 del 10.07.2017 e al regolamento regionale n. 8 del 13.09.2018, recanti la disciplina delle strutture ricettive extralberghiere e nel rispetto delle limitazioni imposte dalle autorizzazioni relative all'immobile, sul quale grava un vincolo culturale, e nel pieno rispetto di tutte le normative legislative, amministrative e regolamentari concernenti l'attività esercitata e di sicurezza del lavoro e di prevenzione incendi ove necessaria.

Il Conduttore deve garantire che il personale che opera nei locali sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzione infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni, e quant'altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento.

L'inadempimento del Conduttore ai predetti obblighi è causa di risoluzione del contratto.

#### **Articolo 14) - Recesso del conduttore**

Il Conduttore ha facoltà di recesso solo dopo la prima scadenza novennale, purché ne dia avviso al Locatore con lettera raccomandata o PEC, almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'art. 27 della L. n. 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dal conduttore.

Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal Locatore alcuna indennità di avviamento.

### **Articolo 15) - Cauzione**

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, il conduttore fornisce documentazione comprovante l'integrazione dell'avvenuto versamento di € \_\_\_\_\_, pari ad un quarto del canone annuo di locazione come determinato in sede di gara, a titolo di deposito cauzionale definitivo.

La cauzione definitiva resterà vincolata a favore del Locatore fino al completo e perfetto esaurimento delle obbligazioni derivanti dal presente contratto a carico del Conduttore.

L'incameramento della cauzione avviene con atto unilaterale del Locatore senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto del Conduttore di proporre azione innanzi all'Autorità giudiziaria ordinaria.

### **Articolo 16) - Diritto di accesso ai locali**

Il Conduttore si impegna a consentire al Locatore, o suoi incaricati, l'accesso e la visita nell'immobile per verifiche sul rispetto degli obblighi contrattuali. Tali visite saranno effettuate in orari convenuti, con un preavviso di almeno 3 giorni, con possibilità per il conduttore di differire l'accesso per un sola volta e per un termine non superiore a 7 giorni dalla data di ricevimento della richiesta da parte del Locatore.

### **Articolo 17) - Cessione del contratto - sublocazione**

Il Conduttore non potrà cedere il contratto di locazione di parte o di tutto l'immobile, né potrà concedere, in parte o in tutto, l'immobile in sub-locazione, salvo quanto previsto dall'art. 36 della L. n. 392/1978.

### **Articolo 18) - Responsabilità – Assicurazioni**

Il Conduttore, in quanto custode dell'Immobile, assume ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo, azioni o omissioni proprie, e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi, derivanti dall'attività esercitata, dall'uso dell'immobile, dall'esecuzione di lavori e dalla

locazione in genere.

Il Conduttore è responsabile direttamente nei confronti del Locatore e/o di terzi, per qualsivoglia danno causato al Locatore e/o a terzi, dovuto a dolo e colpa del Conduttore. Il Conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile, nonché il rispetto del regolamento condominiale.

La sorveglianza ed i controlli da parte del Locatore non diminuiscono o sostituiscono la responsabilità del Conduttore e/o di terzi in relazione agli obblighi nascenti dalla locazione.

Il Locatore non si assume alcuna responsabilità per furti di materiale custoditi nell'immobile.

Il Locatore resta, altresì, sollevato da responsabilità di qualsiasi genere conseguenti ad eventuali inadempienze del Conduttore nei confronti delle imprese che eseguiranno i lavori e di terzi che nel corso della gestione saranno incaricati dal Conduttore di determinati servizi quali pulizia, vigilanza, manutenzione ecc.

Il conduttore ha prodotto, prima della stipula del presente contratto, copia delle seguenti polizze assicurative:

- responsabilità civile verso terzi n. \_\_\_\_\_ emessa in data \_\_\_\_\_ dalla società \_\_\_\_\_, nonché quietanza di premio con copertura fino al \_\_\_\_\_;
- rischi locativi, comprensiva della clausola ricorso terzi n. \_\_\_\_\_ emessa in data \_\_\_\_\_ dalla società \_\_\_\_\_, nonché quietanza di premio con copertura fino al \_\_\_\_\_.

Le polizze assicurative per i rischi derivanti dall'esecuzione dei lavori, se non comprese nelle polizze precedenti, dovranno essere inviate dal conduttore al Comune, regolarmente quietanzate, prima dell'inizio dei lavori, a totale

salvaguardia del bene sottoposto a vincolo culturale, e dovranno comprendere:  
Polizza di responsabilità civile (R.C.T./O), con massimale non inferiore ad € \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) unico, con il limite per singolo lavoratore infortunato di € \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) e polizza C.A.R. stipulate dall'impresa edile esecutrice dei lavori, a copertura dei rischi derivanti dallo svolgimento dei lavori, con massimale della partita 1 pari al valore delle opere da eseguire, alla partita 2 (opere preesistenti) con massimale pari ad € \_\_\_\_\_(euro \_\_\_\_\_/00) ed alla partita 3 (\_\_\_\_\_) con massimale pari al 10% della somma delle partite 1 e 2.

Il Conduttore dovrà, inoltre, inviare annualmente al Locatore, tramite PEC, prova dell'avvenuto pagamento del premio e del rinnovo della polizza in segno d'attestazione della sua vigenza.

Il Conduttore è obbligato a mantenere tali polizze assicurative fino alla data di riconsegna dell'immobile al Locatore e, nel caso di lavori di manutenzione straordinaria, fino alla data del certificato di regolare esecuzione.

Resteranno a carico del conduttore tutte le franchigie o gli eventuali scoperti presenti nelle polizze di assicurazione, così come lo stesso provvederà direttamente al risarcimento dei danni - per qualsiasi motivo - non messi a liquidazione dalle Compagnie di Assicurazione per mancato pagamento dei premi, per restrittive interpretazioni delle condizioni contrattuali, ecc.

#### **Articolo 19)- Clausola risolutiva espressa e penali**

L'inadempimento da parte del Conduttore di uno degli obblighi, derivanti dal presente contratto e dalla normativa vigente, darà facoltà al Locatore di risolvere il contratto per fatto e colpa del Conduttore stesso, salvo il risarcimento di ogni eventuale danno, qualora la violazione non sia sanata dal Conduttore entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta che il Locatore inoltrerà al Conduttore, senza bisogno di ulteriore diffida o di speciale costituzione in mora ai sensi dell'art.



1456 cod. civ.

Il Locatore potrà risolvere di diritto il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ. qualora si verifichi anche una sola delle seguenti fattispecie:

- a) sopravvenienza di situazioni preclusive alla stipula di contratti con pubbliche amministrazioni;
- b) sottoposizione del Conduttore a procedure concorsuali;
- c) scioglimento della ditta/società/ecc. del Conduttore per qualsiasi causa;
- d) inosservanza del divieto di cessione del contratto e di sublocazione dell'immobile nei termini stabiliti dal presente contratto;
- e) grave inosservanza degli obblighi previsti dal presente contratto;
- f) mancata ricostituzione della cauzione entro 30 giorni dall'escussione della stessa;
- g) destinazione dei locali ad uso diverso da quello previsto nel presente contratto.

In caso di risoluzione, il Locatore potrà trattenere, a titolo definitivo e quale penale, la cauzione prestata dal Conduttore e rimarrà, comunque, impregiudicato per il Locatore ogni diritto di rivalsa per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

Qualora il Conduttore non ottemperasse a tutti gli altri obblighi e prescrizioni del presente contratto, il Locatore potrà applicare una penale nella misura variabile da un minimo di Euro 50,00 ad un massimo del 2% del canone di locazione, in relazione all'entità del fatto contestato.

Le infrazioni vengono contestate al Conduttore tramite PEC. Qualora il Conduttore non ottemperasse entro 15 giorni dal ricevimento, il Locatore si rivarrà sulla cauzione definitiva.

In caso di risoluzione durante il periodo coperto dallo scomputo, per fatto

imputabile al Conduttore, allo stesso sarà riconosciuto il 50% (cinquantapercento) di quanto dal medesimo fatturato ai sensi dell'art. 10, al netto del valore corrispondente al canone già scomputato, rimanendo comunque impregiudicato il diritto del Locatore al risarcimento di ogni maggior danno.

**Articolo 20) - Spese di registrazione di contratto**

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto in forma di scrittura privata sono a carico del Conduttore.

Tutti gli adempimenti relativi alla prima registrazione ed a quelle successive sono a carico del conduttore.

**Articolo 21) - Modifiche alle clausole contrattuali**

Le clausole di cui alla presente scrittura privata sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, per quanto applicabili.

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto, dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.

**Articolo 22) - Elezioni di domicilio per comunicazioni**

Per le finalità di cui ai punti che precedono e per qualsiasi incombenza di legge, le parti eleggono rispettivamente domicilio:

- Il Locatore: Comune di Amelia –Piazza....., Amelia

- il Conduttore presso la sua sede legale sita in \_\_\_\_\_

**Articolo 23) - Tolleranza**

Qualunque eventuale tolleranza, anche reiterata, di una delle parti a inadempimenti o ritardati adempimenti dell'altra parte non potrà in alcun modo essere interpretata come rinuncia ai diritti o tacita abrogazione degli obblighi corrispondenti.

**Articolo 24) - Foro competente**

Ai sensi dell'art. 447 bis codice di procedura civile, in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere il Tribunale del foro di Terni.

#### **Articolo 25) - Privacy**

Ai sensi del Regolamento UE 679/2016 e in ossequio a quanto disposto dalla legge n° 196 del 30/06/2003 “Codice in materia di protezione dei dati personali” (Privacy) e successive modifiche ed integrazioni, il conduttore dichiara di essere stato informato circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa il promissario conduttore conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

#### **Articolo 26) Oneri fiscali**

Il conduttore è direttamente ed esclusivo responsabile di qualsiasi onere fiscale e contributivo derivante dallo svolgimento delle proprie attività e dalle attività connesse alla gestione dell'immobile.

#### **Articolo 27) Disciplina applicabile**

Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, le parti si richiamano al Codice Civile, alle norme vigenti e agli usi e consuetudini in materia di locazione.

ALLEGATI:

Allegato A – Valutazione tecnico estimativa dell'Ufficio Patrimonio Allegato

B- Attestazione di prestazione energetica

Amelia, \_\_\_\_\_

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Locatore per il Comune di Amelia

ing. Stefano Ferdinandi

Il Conduttore

Sig. \_\_\_\_\_

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile il Conduttore, previa rilettura, approva espressamente le clausole contenute nei seguenti articoli: 3) Durata del contratto; 4) Condizioni dei locali, consegna, riconsegna; 6) Lavori di manutenzione straordinaria a carico del Conduttore; 7) Gestione, manutenzione e adeguamenti; 9) Canone di locazione; 10) Canone a scomputo dai lavori a carico del Conduttore; 11) Fatturazione dei lavori a scomputo dal canone; 13) Uso dell'immobile; 14) Recesso del Conduttore; 15) Cauzione; 17) Cessione del contratto – sublocazione; 18) Responsabilità – Assicurazioni; 19) Clausola risolutiva espressa e penali; 20) Spese di contratto; 21) Modifiche alle clausole contrattuali; 24) Foro competente; 26) Oneri fiscali

Il Conduttore

Sig. \_\_\_\_\_