

**COMUNE DI LENOLA**

**Provincia di Latina**

**Rep. n° \_\_\_\_\_**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO A  
LENOLA IN LARGO CADUTI CIVILI DI GUERRA, DENOMINATO "ALBERGO-  
RISTORANTE MIRACOLLE" ED ANNESSO BAR**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_,  
nella Residenza Municipale, con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a  
norma dell'art. 1372 del Codice Civile, tra il **COMUNE DI LENOLA** (C.F.: 81003310596), di  
seguito denominato semplicemente "**locatore**", rappresentato dal Dr. Carlo Pietrosanto, nato a  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ quale responsabile del servizio  
"Urbanistica – Gestione immobili comunali – Servizi manutentivi, tecnologici, ecologici,  
cimiteriali", in esecuzione della deliberazione di G.C. n. \_\_\_\_\_, esecutiva  
ai sensi di legge, e il/la Sig./ra \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale  
\_\_\_\_\_, di seguito denominato semplicemente "**conduttore**", in  
qualità di titolare dell'impresa individuale \_\_\_\_\_ o legale  
rappresentante della Società \_\_\_\_\_, con sede a  
\_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, codice fiscale  
\_\_\_\_\_ si conviene e si stipula quanto segue:

**ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

In esecuzione della Determinazione di aggiudicazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva  
a termini di legge, il Comune di Lenola, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione  
alla Impresa \_\_\_\_\_, che  
accetta il complesso, denominato "Albergo – Ristorante Miracolles" sito a Lenola in Largo Caduti  
Civili di Guerra n. 1, catastalmente identificato al Foglio \_\_\_\_\_, mappale \_\_\_\_\_, di  
cui all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, ad esclusione dei locali

indicati alle lettere N – O e WC pubblici, destinato ad attività commerciale, secondo le indicazioni del progetto presentato in sede di gara. L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune e/o di altri enti pubblici. A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di miglioramento finalizzato all'attuazione del progetto, conservazione, manutenzione straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale. E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

#### **ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove), con decorrenza dal 01.07.2014 e scadrà il giorno 30.06.2023, rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i. Alla prima scadenza contrattuale di nove anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata Legge, con le modalità ed i termini previsti.

#### **ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE, INTERESSI DI MORA**

Il canone di locazione, viene stabilito in € \_\_\_\_\_ annuali da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di € \_\_\_\_\_, entro i primi venti giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario. Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal 21<sup>o</sup> giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

#### **ART. 4 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a

decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata di richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

#### **ART. 5 – DESTINAZIONE**

L'immobile che si concede in locazione è vincolato alle attività di cui al progetto di sviluppo approvato in sede di gara, previa richiesta e ottenimento dei prescritti titoli abilitativi. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

#### **ART. 6 – SUBLOCAZIONE**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza il permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

#### **ART. 7 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE**

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

#### **ART. 8 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI**

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

#### **ART. 9 – UTENZE**

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, dovrà, entro 30 (trenta) giorni, intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica; i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo.

#### **ART. 10 – VISITA AI LOCALI**

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori.

#### **ART. 11 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECADENZA**

Il contratto di locazione potrà essere risolto unilateralmente dal Comune di Lenola, prima della scadenza: 1. per mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista; 2. per inadempienza agli obblighi previsti dal presente disciplinare, dal bando di gara o da quant'altro eventualmente indicato nel contratto; 3. per aver autonomamente mutato la destinazione dei locali rispetto a quanto indicato nell'offerta tecnica e/o non aver iniziato l'attività e/o quant'altro previsto nell'offerta tecnica presentata in sede di gara, nei modi indicati; 4. per non aver attivato l'attività entro la data del 10.06.2014; 5. per aver ceduto, totalmente o parzialmente, l'attività senza aver ottenuto preventivo nulla osta dal Comune. Il tutto senza che l'aggiudicatario possa pretendere alcun compenso o riconoscimento e fatto salvo il diritto all'eventuale recupero di spese o danni eventualmente causati nel comportamento del concessionario, nonchè l'immediato incameramento della cauzione definitiva.

Il contratto di locazione potrà essere risolto unilateralmente dall'aggiudicatario, prima della scadenza, per una delle seguenti motivazioni: 1. per decesso (ditta individuale), in questa ipotesi gli eventuali eredi, se in possesso dei requisiti previsti dal bando e dal disciplinare, potranno automaticamente subentrare nel contratto a semplice richiesta degli stessi, da inoltrarsi al Comune di Lenola, fermo restando il reperimento a loro carico delle autorizzazioni necessarie per proseguire l'attività; 2. per fallimento, liquidazione volontaria o similare forma; 3. per recesso unilaterale, ex art 27 della L. 392 del 27 Luglio 1978, in qualsiasi momento ed anche senza alcuna giustificazione, dandone avviso al locatore con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Fatta eccezione del caso di recesso unilaterale ex art. 27 della L. 392/78, in cui la penalità è sostituita dall'obbligo della comunicazione di recesso anticipato da effettuare almeno sei mesi prima, nei casi di recesso anticipato senza preavviso, in tutti gli altri casi di risoluzione anticipata del contratto sia unilateralmente da parte del proprietario o del conduttore, indicati nel presente articolo o in qualunque altro caso che si venga a determinare, sia in caso di risoluzione consensuale, il conduttore sarà obbligato a pagare una penalità pari a sei mensilità, decorrenti dalla data di risoluzione del contratto.

#### **ART. 12 – RICONSEGNA DEI LOCALI**

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni.

#### **ART. 13 – MANLEVA**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

#### **ART. 14 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI**

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore consegnerà al locatore, in sede di stipula del presente atto, fidejussione bancaria del complessivo importo di € \_\_\_\_\_, pari al 20% dell'importo della locazione, calcolato sull'intero periodo di nove anni. Detta fidejussione verrà restituita al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

#### **ART. 15 – POLIZZA ASSICURATIVA A GARANZIA DEI LOCALI POSTI IN**

## **LOCAZIONE**

All'atto della firma del presente contratto il conduttore è obbligato a stipulare una polizza a garanzia di danni alla struttura, arredi e attrezzature, furto o incendio, nella forma di "Rischio Locativo" nonché responsabilità civile verso terzi, per un massimale unico per ogni voce non inferiore ad € 1.000.000,00 (un milione).

### **ART. 16 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO**

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

### **ART. 17– MODIFICHE DEL CONTRATTO**

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

### **ART. 18 – COMPETENZA GIURIDICA**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in Lenola. Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Conduttore**

**In proprio o in rappresentanza di**

\_\_\_\_\_

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

**Il Comune di Lenola**

**Il Responsabile del Servizio**

**Urbanistica, gestione immobili**

**Dott. Carlo Pietrosanto**

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle

clausole contenute nel presente contratto, e nello specifico con riguardo alla n. 1 (oggetto della locazione), n. 2 (durata della locazione), n. 3 (canone di locazione, interessi di mora), n. 4 (aggiornamento del canone), n. 5 (destinazione), n. 6 (sublocazione), n. 7 (manutenzione e riparazione), N. 8 (migliorie e innovazioni), n. 9 (utenze), n. 10 (visita ai locali), n. 11 (risoluzione del contratto – decadenza), n. 12 (riconsegna dei locali), n. 13 (manleva), n. 14 (garanzia degli obblighi contrattuali), N. 15 (polizza assicurativa a garanzia dei locali posti in locazione) n. 16 (imposte, tasse, spese di contratto), n. 17 (modifiche del contratto), n. 18 (competenza giuridica) dichiarano espressamente di approvarle, rigettando ogni eccezione ed istanza.

**Il Conduttore**

**In proprio o in rappresentanza**

**di** \_\_\_\_\_

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

---

**Il Comune di Lenola**

**Il Responsabile del Servizio**

**Urbanistica, gestione immobili**

**Dott. Carlo Pietrosanto**

---