

# COMUNE DI SECINARO

Provincia di L'Aquila

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)

L'anno duemilanove il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_ nella sede comunale di Secinaro, TRA

1) Il Sig. Colantoni Giuseppe nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ in qualità di Sindaco pro tempore del comune di Secinaro avente C.F. \_\_\_\_\_ (Locatore), E

2) il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore della società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (Conduttore), domiciliato ai fini del presente contratto nei locali oggetto della locazione;

### PREMESSO

Che con deliberazione C.C. n. \_\_ del \_\_\_\_\_ venne disposto di effettuare gara per locazione immobile comunale destinato a Casa di Riposo per anziani di Secinaro e che, a seguito degli atti di gara, con determina\_\_ n. \_\_ del \_\_\_\_\_ venne aggiudicata alla soc. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, con l'approvazione di schema del relativo contratto di locazione che viene integralmente recepito col presente atto;

TUTTO QUANTO PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto;

2) Il Comune di Secinaro, come sopra rappresentato, concede in locazione alla Soc. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ l'immobile urbano a destinazione CASA DI RIPOSO PER ANZIANI sito in Secinaro, via

\_\_\_\_\_ n. \_\_, censito al NCEU del Comune di Secinaro al F. \_\_ particella \_\_\_\_\_, in prossimità dell'incrocio della S.P. n. 11 per Gagliano Aterno località "Valle Variano" e costituito da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto, per una capacità ricettiva massima di 28 posti letto, e come dettagliato nell'avviso di gara in data \_\_\_\_\_, cui si fa riferimento per quanto non riportato nel presente contratto.

Niente altro è dato in locazione esclusiva al conduttore; **si precisa che la struttura è sprovvista di arredi che sono a carico della ditta aggiudicataria.**

Il locatario si impegna ad utilizzare detto immobile, nel suo complesso, a casa di riposo per anziani, quale destinazione principale, provvedendo a propria cura a tutte le spese necessarie per l'utilizzo dell'immobile ai fini predetti, comprese quelle eventuali per l'adeguamento alle disposizioni legislative disciplinanti l'attività esercitata nell'immobile stesso. Il locatario non potrà concedere in sublocazione o in comodato l'immobile, in tutto o in parte, e non potrà dare allo stesso una destinazione d'uso diversa rispetto a quella stabilita nel bando, pena la risoluzione di diritto del presente contratto.

L'Amministrazione Comunale potrà procedere in qualsiasi momento a sopralluoghi presso la struttura per verificare l'attività e qualità dei servizi; l'esito negativo motivato potrà costituire risoluzione del presente contratto.

**3) Durata:** la durata della locazione è convenuta ed accettata in anni venti e più precisamente dal \_\_/\_\_/2009 al \_\_/\_\_/2029. Il contratto è rinnovabile previa rinegoziazione del canone, e con prelazione in favore dell'attuale locatario, anche in caso di nuova gara; non è rinnovabile tacitamente. Il conduttore ha facoltà di recedere

anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978, con preavviso di mesi dodici da comunicarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno; il conduttore non ha facoltà di recesso nei primi tre anni di durata del presente contratto.

4) *Corrispettivo*: Il canone annuo della locazione è convenuto in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), con decorrenza dal \_\_/\_\_/2009, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate, entro la prima decade del mese, esigibili alla scadenza del termine presso la Tesoreria comunale, puntualmente e comunque con tolleranza massima di gg. 20 di ritardo. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

5) *Rivalutazione del canone*: detto canone viene rivalutato annualmente, dietro richiesta scritta del locatore, in base all'aumento del costo della vita nella misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

6) *Destinazione dei locali e subaffitto*: I locali si concedono in locazione per l'uso principale di esercizio di casa di riposo per anziani con divieto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore. E' fatto divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

7) *Diniego delle autorizzazioni*: ai fini di quanto previsto dall'art. 27, ottavo comma, della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso del conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o

concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della sua attività.

**8) Situazione urbanistica:** il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

**9) Stato dell'immobile:** il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche, salvo quelle richieste per conseguire le autorizzazioni sanitarie, nè opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore il quale comunque al termine della locazione e a sua discrezione potrà chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, quelli relativi al buon funzionamento della caldaia di riscaldamento della quale il locatario si preoccuperà di effettuare le visite periodiche sulla fiamma e sui fumi annotando gli stessi sul libretto della caldaia che verrà restituito al locatore al termine della locazione. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. Se il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirglielo con rinuncia sin d'ora ad eventuali indennizzi fra i quali quello previsto dall'art. 1584 Cod. Civ.. A discrezionale

richiesta del locatore, al termine della locazione, il conduttore dovrà ridipingere pareti e soffitti con materiali di qualità e colori analoghi a quelli ora in atto. Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché dia un preavviso di ore 24.

**La straordinaria manutenzione del fabbricato sarà da concordare con l'Amministrazione Comunale e comunque secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge.**

**10) Esonero dalle responsabilità:** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di persone o dipendenti di essa Società o anche di terzi che comunque abbiano avuto accesso al locale. Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali dovuti ad incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione per un massimale minimo di Euro 2.000.000,00.

**11) Personale e servizi aggiuntivi:** Il conduttore si impegna ad assumere personale adeguato alle esigenze della struttura e a dare priorità, per quanto possibile, alle disponibilità dei soggetti residenti. Il conduttore si impegna a consentire l'installazione da parte del Comune o chi per esso, normative permettendo, di un impianto per produrre energia da fonti alternative (fotovoltaico, bio-masse, ecc.) ed ha altresì facoltà di installare, previo autorizzazione, detti impianti, in accordo con il Comune di Secinaro, al fine di beneficiare delle relative agevolazioni, con rinuncia da parte del conduttore ai ricavi dalla vendita dell'eventuale surplus di energia che risulti prodotta dall'impianto.

Il conduttore è disponibile ad offrire alcuni servizi , da concordare con l'Amministrazione Comunale anche per la parte economica, anche ad anziani non ospiti della struttura ma residenti nel Comune di Secinaro (ad esempio, convenzione con il Comune per servizio di lavanderia, ristorazione e quant'altro, anche per non residenti nella struttura).

Il conduttore conviene con il Comune che numero\_\_\_ anziani residenti nel Comune di Secinaro e segnalati dal Comune stesso avranno diritto a riduzione del 25% delle rette mensili.

**12) Interruzione dei servizi:** il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

**13) Oneri accessori:** le forniture dei servizi pubblici quali energia elettrica, telefono, gas, acqua, ritiro immondizie ecc. oltre alle spese per il riscaldamento, sono assunte a carico diretto del conduttore.

**14) Deposito cauzionale:** il conduttore versa alla firma della presente una cauzione di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), pari a sei mesi del canone di locazione, anche a mezzo di polizza fideiussoria a prima richiesta rilasciata da primario Istituto bancario o assicurativo, a garanzia degli adempimenti contrattuali, cauzione che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione. A richiesta del locatore tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

**15) Risoluzione del contratto:** ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: il

conduttore non paghi il canone per due mensilità anche non consecutive nell'arco di un anno solare; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile; violi il divieto di cui al punto n. 6 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione prevalente dell'immobile per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore (punto n. 9).

In caso di risoluzione, il locatore deve contestare l'inadempimento alla controparte entro 30 giorni dal suo verificarsi a mezzo raccomandata a/r con diffida ad adempiere, entro i successivi 15 giorni, agli impegni assunti; decorso inutilmente detto ultimo termine senza che il conduttore si sia adoperato per l'esecuzione della prestazione su di essa incombente, il locatore potrà risolvere il presente contratto provvedendo alla quantificazione dei costi sostenuti per gli interventi realizzati e le prestazioni erogate al fine della richiesta di reintegrazione a carico dell'inadempiente.

Resta comunque impregiudicato l'esercizio delle azioni giudiziali nei confronti del conduttore inadempiente, relativamente agli obblighi del presente contratto nonché inerenti la richiesta di ulteriori pretese risarcitorie conseguenti al riconoscimento della inadempienza.

**16) Imposte:** sono a carico del conduttore l'imposta di bollo sul contratto e le quietanze, l'imposta di registro e le spese per la trascrizione del presente contratto, nella misura stabilita dalle vigenti leggi. La registrazione e trascrizione del contratto verrà fatta a cura del conduttore. L'inadempimento del presente obbligo si qualifica come "inadempimento grave" a tutti gli effetti di legge.

17) Ogni controversia che dovesse sorgere in relazione alla interpretazione e alla esecuzione del presente contratto sarà

sottoposta ad un arbitro unico a cui ciascuna delle parti potrà rivolgersi; l'arbitro sarà nominato con ricorso al Presidente del Tribunale nel cui Circondario ha sede la struttura. L'arbitro deciderà secondo il diritto, ma senza formalità di procedere e dovrà pronunciarsi entro novanta giorni dalla sua costituzione. La decisione dell'arbitro sarà definitiva e vincolante tra le parti.

**18) Deroga delle leggi speciali:** le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Secinaro, li \_\_\_\_\_

*IL LOCATORE*

*IL CONDUTTORE*

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare: gli artt.3 (*durata*) e 4 (*corrispettivo*), l'art. 5 (*aggiornamento del canone*), l'art. 6 (*destinazione dei locali e subaffitto*), l'art. 7 (*diniego delle autorizzazioni*), l'art. 9 (*stato dell'immobile*), l'art. 10 (*esonero dalle responsabilità*), l'art. 11 (*personale e servizi aggiuntivi*), l'art. 12 (*interruzione dei servizi*), l'art. 13 (*oneri accessori*), l'art. 14 (*deposito cauzionale*), l'art. 15 (*risoluzione del contratto ex art. 1456 del Cod.Civ.*), l'art. 16 (*imposte*). Per ciò che è stato omissso nel presente contratto valgono le condizioni di legge.

*IL LOCATORE*

*IL CONDUTTORE*