**Rep. n.**

**ALLEGATO D)**

# COMUNE DI FIUMINATA

**Provincia di MACERATA**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL RIFUGIO “MONTE PENNINO” SITO NELLA FRAZIONE POGGIO SORIFA**

L’anno duemilaventi addì \_\_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in Fiuminata (MC), presso la Residenza Comunale sita in Via Roma n. 30, con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a norma dell’art. 1372 del Codice Civile, tra il COMUNE DI FIUMINATA (Codice Fiscale e P.IVA n. 00266030436) di seguito denominato semplicemente “locatore”, rappresentato da Ferioli Stefano, nato a Camerino (MC) il 09.05.1966, Responsabile del Settore Area Amministrativa del Comune di Fiuminata, giusto decreto sindacale n. 1 del 22.02.2019, e il

/la Sig./ra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_nato/a il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

di seguito denominato semplicemente “Conduttore”, in qualità di titolare dell’impresa individuale, o Associazione, o legale rappresentante della Società con sede a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in Via n. codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Premesso

Che con determinazione del Responsabile dell’Area Amministrativa n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ è stata aggiudicata all’impresa individuale/società con sede legale a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ la gara per l’affidamento in locazione del rifugio “Monte Pennino” di proprietà comunale sito nella frazione Poggio Sorifa al fine di adibirlo a rifugio escursionistico ai sensi della L.R. n. 9 dell’11/7/2006 e s.m.i., per un canone d’affitto annuo di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Tutto ciò premesso, con la presente scrittura privata

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

# ART.1. PREMESSE

Le premesse formano parte integrante del presente accordo. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l’unità immobiliare sita in frazione Poggio Sorifa avente destinazione vincolata ad uso rifugio escursionistico come meglio individuata nell’allegata planimetria sub.1). La struttura in oggetto, completamente in legno ed ad un piano, è dotata di un portico esterno coperto avente dimensione di 14,34 mq, all’interno troviamo all’ingresso un grande locale di 60,08 mq, quindi tre bagni di cui uno per disabili, una cucina, un ripostiglio, una centrale termica alla quale si accede solo dall’esterno ed ulteriori due stanze camere di 25,00 mq tutte dotate di illuminazione naturale oltre ad un corridoio centrale di 11,25 mq. Intorno a tale struttura vi è un pergolato di circa 34,54 mq (struttura non di proprietà comunale ma installata dal Circolo ACLI-Comunanza di Poggio Laverino) ed una corte recintata di circa 1071,00 mq. Tutte le strutture sono conformi da un punto di vista urbanistico ed i locali sono dotati di impianto elettrico e termico a norma. Per il fabbricato è stato rilasciato il Certificato di Agibilità. Il fabbricato in generale si trova attualmente in discreto stato di conservazione. All’ interno unico mobilio di proprietà comunale è costituito da 10 letti a castello.

Superfici utili immobile:

Locali interni = 163,24 mq

Pensiline coperta = 14,34 mq

Pergolato esterno =34,54 mq

Corte esterna = 1071,00 mq.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Loc. Poggio (f. 46 p. 199).

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Piano Regolatore Generale:

Zona “FC2” – Attrezzature di Interesse Comune – amministrative e Pubblici Servizi.

**ART.2. DESTINAZIONE E CONSEGNA DELL’IMMOBILE**

L’immobile indicato in premessa, con relative pertinenze, è locato a corpo nello stato di fatto e di diritto, con la dotazione mobiliare e le attrezzature utili all’attività di gestione del rifugio escursionistico.

# ART.3. DURATA DELLA LOCAZIONE E RINNOVO

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del presente contratto ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i. Ai sensi dell’art. 28 della legge 392/1978, in mancanza di disdetta, da comunicarsi a cura del Conduttore mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata almeno 12 mesi prima della scadenza il contratto si rinnova tacitamente di ulteriori 6 (sei) anni.

In caso di calamità naturale il locatario si obbliga a restituire al Comune di Fiuminata, a semplice richiesta, la struttura in oggetto per esigenze di protezione civile senza che lo stesso possa vantare indennizzi o risarcimenti di sorta.

# ART.4 - RECESSO.

Il Conduttore, per espresso patto tra le parti, ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, in qualsiasi momento, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata o P.E.C almeno 6 (sei) masi prima della data del rilascio.

# ART.5 - SUBLOCAZIONE.

Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, neanche temporaneamente e/o parzialmente a terzi, l’unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.

# ART.6 - CANONE DI LOCAZIONE.

Il canone annuo di locazione è convenuto nella misura di € da pagarsi in due rate semestrali anticipate, mediante versamento diretto presso la Tesoreria Comunale o tramite bonifico bancario.

# ART. 7 - AGGIORNANENTO DEL CANONE

Ai sensi dell’art. 32 della Legge n. 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno, a partire dal canone del secondo anno di locazione, senza necessità di richiesta scritta del Conduttore, sulla base della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall’ISTAT. L’adeguamento sarà pari al 75% della variazione dell’indice ISTAT.

# ART. 8 — DESTINAZIONE.

L’immobile che si concede in locazione è destinato a rifugio escursionistico e attività correlate. È fatto divieto al Conduttore di mutare la destinazione d’uso dell’immobile, pena la risoluzione del contratto.

# ART. 9 — 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 dell’intera struttura, compresa l’area esterna (pulizia e gestione del verde). Sarà a carico del locatario la sostituzione del materiale mancante o danneggiato consegnatogli dall’ente, con esclusione di quanto oggetto di normale usura dovuta al corretto utilizzo.

# ART.10 — UTENZE.

Il locatario dovrà provvedere alla voltura a nome proprio di tutte le utenze(luce, acqua gas, ecc) in tempo utile per l’inizio del servizio.

Saranno a carico del locatario le tasse e imposte dovute per legge.

# Art. 11 MORA DEL CONDUTTORE.

Il pagamento del canone, delle utenze o di quant’altro dovuto non può essere sospeso o ritardato da pretese eccezioni del Conduttore. Il mancato pagamento puntuale, per qualunque causa, del canone o delle utenze costituisce in mora la parte conduttrice ai sensi degli artt. 5 e 55 della legge 392/78.

# ART. 12 – STATO DEI LOCALI.

Il Conduttore dichiara di avere esaminato i locali qui locati e di averli trovati adatti all’uso convenuto, di prenderli in consegna con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dei medesimi come da verbale di consegna dell’immobile redatto dall’Ufficio competente dell’Ente in contraddittorio tra le parti.

# ART. 13 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal Locatario le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato (APE), in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell’edificio oggetto della presente locazione.

# Art.14 – MODIFICHE, ADDIZIONI, MIGLIORIE.

Il Conduttore s’impegna ad effettuare, a propria cura e spese, tutte le eventuali addizioni e migliorie necessarie all’uso convenuto, con l’onere di richiedere ed ottenere le dovute autorizzazioni e/o concessioni dalle competenti autorità oltre che dal Conduttore. Qualsiasi modifica, aggiunta, innovazione o trasformazione resterà a beneficio dell’immobile senza che nulla sia dovuto al Conduttore. Il Conduttore si obbliga pertanto a riconsegnare l’immobile, alla scadenza, in buono stato salvo il deperimento d’uso e pena il risarcimento dei danni.

# ART. 15 — VISITA AI LOCALI

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

# ART. 16 — 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 come da verbale di riconsegna redatto dall’Ufficio Patrimonio dell’Ente.

# ART. 17 — 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 sé o a terzi frequentatori dell’immobile. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, impegnandosi a riconsegnare l’immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

# ART. 18 — GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

Il Conduttore consegna contestualmente alla stipula del presente contratto una polizza fideiussoria di primaria Compagnia di Assicurazione oppure fideiussione emessa da primaria Banca oppure deposito cauzionale presso la tesoreria comunale del valore di € 1.200,00 a garanzia dell’esatto adempimento degli obblighi posti a carico del Conduttore, valida per l’intera durata della locazione. La garanzia dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo del rapporto oltre la prima scadenza, e dovrà essere restituita al Conduttore dopo il rilascio dell’immobile locato ed a seguito di apposito verbale di riconsegna. Il pagamento da parte dell’istituto di credito o della compagnia di assicurazione deve avvenire a prima richiesta del locatore senza preventiva necessità di escussione dell’inquilino, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del fideiussore. Detta fideiussione verrà restituita al termine della locazione, sempre che 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.

Il Conduttore consegna apposita polizza n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a garanzia dei danni all’immobile e valida per il periodo dal \_\_\_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e una polizza RCT/O , del massimale di euro 500.000,00 a copertura della responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro (intendendosi per terzi anche il Comune, gli utenti e loro familiari ed accompagnatori, i prestatori di lavoro), ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche il Comune, che potessero in qualche modo derivare dalla conduzione dell’immobile e dall’esercizio dell’attività cui il complesso è vincolato. Il conduttore si obbliga a rinnovare la polizza alla sua scadenza ed a produrre copia della stessa al Comune di Fiuminata.

# ART. 19 — IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Tutte le spese di stipulazione del contratto sono a carico del Conduttore compresa l’imposta di registro ai sensi del D.P.R. 131/1986 art. 5. Il Conduttore dovrà assumersi l’onere di adempiere agli obblighi di registrazione.

Sono a carico del Conduttore tutte le altre tasse ed imposte dovute per legge e le spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

# ART. 20 — CLAUSOLA RISOLUTIVA

Le parti pattuiscono che il presente contratto si risolva di diritto nel caso in cui il Conduttore violi anche uno solo degli obblighi assunti con il presente contratto.

# ART. 21 — 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 c/o il Comune Fiuminata. 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 successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti. Per la definizione delle controversie è competente il Foro di Macerata.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune ( )

Il Conduttore ( )