

COMUNE DI OSPEDALETTI

(Provincia di Imperia)

N° ..... di Repertorio

SCHEMA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI  
PROPRIETA' COMUNALE DESTINATO AD ALBERGO - UBICATO  
IN OSPEDALETTI, C.SO REGINA MARGHERITA – DENOMINATO  
PETIT ROYAL

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno DUEMILAVENTUNO, il giorno ... del mese di ..... alle  
ore ....., in Ospedaletti, presso la residenza comunale, in Via XX  
Settembre n.34, e nell'Ufficio di Segreteria,-----  
-----

AVANTI A ME

Dott. ...., Segretario Comunale del  
Comune di Ospedaletti, domiciliato per la carica presso la sede  
comunale di Ospedaletti, autorizzato a rogare gli atti nell'interesse  
dell'Ente ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) del D. Lgs 18 agosto  
2000, n. 267, e successive modifiche ed integrazioni, senza  
l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune  
accordo dalle Parti, aventi i requisiti di legge,-----

SONO COMPARI

Da una parte, per conto e nell'interesse del predetto Comune di  
Ospedaletti:C.F./P.I.V.A.:00246880082, ....., nato a  
..... (...) il ..... ....., in qualità di Responsabile del  
Servizio Patrimonio del Comune di Ospedaletti, che nel prosieguo

dell'Atto verrà chiamato per brevità anche "Funzionario incaricato", in forza di incarico conferito con provvedimento del sindaco in data -----, che nel prosieguo dell'Atto verrà chiamata per brevità anche "Locatore".-----

Dall'altra parte, il sig. ...., nato a ..... (...) il ...  
....., residente a ..... (..) in ..... n.  
..., il quale interviene in questo atto in proprio / in qualità di  
Rappresentante Legale dell'impresa  
....., con sede legale /  
residenza in ..... (...) Via ..... n. ..., titolare  
P.IVA e codice fiscale: ....., iscritta nel Registro delle  
Imprese presso la Camera di Commercio di ..... al n. ....,  
che nel prosieguo dell'Atto verrà chiamata per brevità anche  
"Locatario" / "conduttore"-----

Comparenti della cui identità e piena capacità giuridica io, Ufficiale Rogante, sono personalmente certo.-----

Le parti espressamente e spontaneamente, d'accordo tra loro e con il mio consenso, dichiarano di rinunciare all'assistenza dei testimoni ai sensi dell'art. 48 della legge notarile, quindi-----

#### PREMETTONO

- che con delibera della Giunta Comunale n. 119 del 11.10.2021 esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Ospedaletti ha statuito di affidare in locazione l'immobile di proprietà comunale ubicato in Ospedaletti, C.so regina Margherita , denominato Petit Royal censito a N.C.E.U. al foglio 10 mapp. 38, con destinazione a struttura ricettiva

alberghiera;-----

- che con la stessa deliberazione sono stati demandate al Funzionario responsabile del Servizio Patrimonio gli adempimenti connessi e conseguenti, finalizzati alla predisposizione del bando ed all'esperimento della procedura di affidamento;

- che con determina n. .... del ..... il Funzionario incaricato ha approvato il Bando, il Disciplinare di gara, con i relativi allegati e lo schema di contratto e avviato la Gara nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività e correttezza, nonché di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e di pubblicità, ai fini della individuazione del contraente mediante gara ufficiosa con procedura aperta;-----

- che con determina n. ... del ... .. , a seguito della conclusione del procedimento di gara, la locazione è stata definitivamente affidata alla ditta .....

e pertanto si rende necessario procedere alla stipula del relativo contratto, come da schema approvato con la determina di cui sopra;---

- che sono state esperite nei confronti dell'aggiudicatario con esito favorevole le verifiche di legge circa il possesso dei requisiti generali e speciali richiesti dalla legge e dal bando di gara

TUTTO CIO' PREMESSO

le Parti come sopra costituite, confermano e ratificano le premesse che precedono, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto, e convengono e stipulano quanto segue.-----

Art. 1 – Oggetto del contratto

Il Comune di Ospedaletti, concede in locazione alla Ditta/Soc.

....., avente sede legale in .....

l'immobile di proprietà comunale, meglio sopra individuato, destinato a struttura ricettiva alberghiera, con annesso giardino e parcheggio, censito al N.C.E.U al foglio 10, mapp. 38, come meglio individuato nelle allegate planimetrie.-----

La Ditta/Soc. ...., prende in consegna il bene e si impegna ad utilizzare l'immobile con la cura e l'attenzione del buon padre di famiglia, servendosene per l'uso previsto nel presente contratto.-----

#### Art. 2 – Destinazione d'uso

Il locatario si impegna ad utilizzare detto immobile, nel suo complesso per l'attività di cui al precedente articolo-----

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, per tutta la durata della locazione, pena la risoluzione di diritto del presente contratto.-----

La parte conduttrice dovrà munirsi dei necessari titoli abilitativi per l'esercizio dell'attività ricettiva, previsti dalla specifica normativa in materia e precisamente alla L. R. 32/2014 e successive modifiche ed integrazioni

#### Art. 3 Durata della locazione

La durata della locazione è convenuta in anni 9 (nove) decorrenti dalla data del 01 gennaio 2022 , rinnovabile tacitamente di altri 9 (nove) anni, secondo la disciplina di cui agli artt. 27, 28 e 29 della l. 27 luglio

1978, n. 392 e succ. mm. e ii., che integralmente si richiama fermo restando che , per la specifica natura giuridica del locatore, Ente pubblico tenuto al rispetto dei principi di rotazione, concorrenza, e evidenza pubblica nella scelta dei contraenti, la citata normativa è richiamata per quanto attiene il primo rinnovo alla scadenza del primo periodo di anni nove, mentre non potranno operare le disposizioni sugli ulteriori rinnovi – A tal fine il locatore da atto sin d'ora ed il conduttore accetta firmando il presente atto che lo stesso non potrà aver durata maggiore di anni 9+9 , con prima scadenza il -----e primo ed unico rinnovo tacito dal -----al -----

La parte conduttrice potrà recedere dal presente contratto di locazione con preavviso di sei mesi, da comunicarsi mediante lettera raccomandata . In ogni caso di recesso anticipato il conduttore dovrà versare a titolo di penale due mensilità per ogni anno che manca alla scadenza del contratto medesimo e rifondere al Comune l'eventuale maggior danno che dal recesso anticipato derivi, Tali somme potranno essere compensate con le spese sostenute dal conduttore per lavori obbligatori oggetto di offerta tecnica.

#### Art. 4 – Utilizzo dei locali

Il conduttore utilizzerà i beni locati esclusivamente per l'attività individuata dalla sopra richiamata deliberazione di Giunta Comunale.

Sono a carico del conduttore gli adempimenti necessari all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative, permessi, nulla osta o quant'altro necessario per l'espletamento dell'attività in questione. -----

Art. 5 Situazione dei Locali

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali e di averli trovati in buono stato manutentivo ed adatti all'uso convenuto e di prenderli in consegna ad ogni effetto.-----

Con riferimento ai detti locali assumere l'obbligo di eseguire e concludere entro la data del ....., dallo stesso indicata in sede di gara, tutti gli interventi, sia obbligatori che facoltativi, di cui all'offerta tecnica, che si allega al presente atto quale parte integrante (Allegato A),.

In caso di mancato rispetto dei tempi indicati nel crono programma, sia per i lavori obbligatori che per i lavori facoltativi, si procederà all'applicazione di una penale dello 0,5% in diminuzione sull'importo riconosciuto a scomputo dei lavori obbligatori, per ogni giorno di ritardo rispetto a tali date , salvo cause di forza maggiore, impreviste ed imprevedibili.

In caso di mancato avvio dei lavori, sia obbligatori che facoltativi, o di mancata conclusione degli stessi entro le rispettive date di cronoprogramma, decorsi sei mesi dalle stesse, il contratto sarà risolto ex art. 1456 del c.c., con riserva di richiesta di ogni danno conseguente per il Comune, salvo cause di forza maggiore, impreviste ed imprevedibili.

;

Art. 6 – Canone annuo

Il canone annuo della locazione è convenuto in Euro .....  
(.....) determinato tenuto conto del rialzo offerto in sede di gara

da pagarsi in due rate semestrali anticipate il 05 gennaio ed il 05 luglio

di ogni anno, ed una prima rata anticipata a decorrere dalla data di

stipula del contratto, relativa al periodo sino al .....-----

-----

Il canone viene rivalutato annualmente in misura del 75% dell'indice

Istat dei prezzi al consumo, salvo che la legge non preveda una

misura superiore. Qualora il canone non risulti pagato con regolarità

per più di un trimestre, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di

**risoluzione del contratto ex art. 1456 C.C.** Il ritardo nel pagamento

del canone comporterà il pagamento degli interessi di mora, come

previsti dalla legge. In caso di mancato pagamento del canone la parte

locatrice potrà avvalersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno

di diffida o di costituzione in mora. Il conduttore non potrà in alcun

modo ritardare il pagamento del canone e degli eventuali oneri

accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà

far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il

pagamento dei canoni scaduti.-----

Sul canone di cui sopra verrà scomputata la spesa per l'esecuzione

dei lavori obbligatori di cui all'allegato B al bando di gara , come

definita nell'offerta economica presentata, al netto dell'Iva che resta a

carico del conduttore, e decurtata della percentuale offerta in

detrazione, con avvio dello scomputo, compreso il conguaglio per le

precedenti mensilità, a far data dal primo pagamento successivo alla

conclusione dei lavori, come risultante da certificato di regolare

esecuzione, ed articolato su tutte le mensilità dei primi 9 anni e del

primo rinnovo, per un totale di 18 annualità;

#### Art. 7 - Addizioni e Migliorie

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile e relative pertinenze, nonché alla sua destinazione, o agli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore, ad eccezione delle opere costituenti offerta che comunque dovranno essere autorizzate nei modi e termini previsti dalla normativa vigente. I miglioramenti e le addizioni ancorché autorizzati, **sia che attengano alla manutenzione ordinaria che a quella straordinaria**, una volta autorizzati, **saranno eseguiti ad esclusiva cura e spesa del conduttore**, e resteranno gratuitamente acquisiti a favore del Comune locatore al termine del rapporto. **Il conduttore non avrà comunque diritto al pagamento di alcuna indennità per le addizioni, migliorie, innovazioni o modifiche apportate all'immobile, anche se autorizzate.** Resta fermo quanto previsto per i lavori oggetto di offerta. tecnica.-----

#### Art. 8 Responsabilità

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità civile, penale o amministrativa e per i danni diretti o indiretti a cose e/o persone che potrebbero essere cagionati da fatti dipendenti dagli utenti o dagli operatori nell'utilizzo dei locali.-----

#### Art. 9 Spese

Sono interamente a carico del conduttore tutte le riparazioni e gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria (queste ultime autorizzarsi come da disposto dell'art. 7). Sono altresì a

carico del conduttore tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti, i cui contratti devono essere direttamente intestati.

#### Art. 10 – Cauzione definitiva

A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto il conduttore ..... ha costituito cauzione definitiva mediante versamento di € ..... pari a tre mensilità dell'intero importo del canone oggetto di offerta economica nella procedura di affidamento, introitate a bilancio con reversale n. in data -----, nonché polizza fideiussori n. rilasciata da ---- pari al 10% dell'importo dei lavori sia obbligatori che facoltativi oggetto di offerta tecnica, La garanzia fideiussoria dovrà prevedere l'impegno della Banca o della Compagnia di Assicurazione a versare l'importo della cauzione "a semplice richiesta scritta" a favore del Comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile. La validità della garanzia è stabilita fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo potrà avvenire solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa.

#### Art. 11 Consegna dell'immobile

L'ente alla consegna dell'immobile mette a disposizione dell'affidatario l'immobile con le sue pertinenze (giardino e parcheggio).

#### Art. 12 Entrate e spese derivanti dalla gestione della struttura

Le entrate e le spese conseguenti alla gestione della struttura fanno

capo alla Ditta/ ..... affidataria, nessuna esclusa.-----

-----

### **Art. 13 Assicurazioni**

La Ditta/Soc.....dovrà provvedere a stipulare le seguenti polizze assicurative:-----

- polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi nell'espletamento dell'attività, con un massimale unico di Euro 5.000.000,00 (€ cinque milioni/00);-----

- polizza assicurativa in favore del Comune con un massimale di Euro 2.000.000,00 (€ un milione/00) a garanzia contro i danni da rischio per incendi per l'immobile. La polizza dovrà garantire altresì le unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti e dovrà coprire: incendio ed eventi speciali. Tale polizza dovrà prevedere tutte le principali estensioni di garanzia compresi Eventi Atmosferici, Rischi Elettrici ed Atti Vandalici-----

Le polizze, prestabilite anche in forma cumulativa, dovranno contenere l'espressa rinuncia alla rivalsa nei confronti dell'Ente e garantire i danni imputabili ai propri dipendenti. Nei contratti assicurativi sopra elencati, dovrà essere inclusa la clausola di vincolo a favore dell'ente.

Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.-----

Tutti i documenti relativi alle polizze di cui sopra, comprese le quietanze di pagamento, dovranno essere prodotte in copia all'ente.---

### **Art. 14 Cessione e Sublocazione**

E' fatto espresso divieto al conduttore di cedere il presente contratto e

di sublocare in tutto o in parte la cosa locata, salvo la facoltà di procedere alla cessione (in vendita o in affitto) dell'azienda commerciale da parte del locatore, cessione che dovrà essere comunicata preventivamente all'Amministrazione, almeno sessanta giorni prima, mediante raccomandata con avviso di ricevimento.-----

L'Amministrazione comunale potrà opporsi alla cessione d'azienda qualora sussistano gravi motivi.-----

Costituisce, in ogni caso, grave motivo ostativo al subentro del terzo nel contratto di locazione con l'Amministrazione la mancanza, in campo al medesimo, dei requisiti previsti dall'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 oltre che i requisiti previsti dalla legge per l'esercizio della specifica attività , nonché l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.-----

Il Comune di Ospedaletti si riserva la facoltà di vendita dell'immobile salvo la prelazione legale in favore del conduttore.-----

#### **Art. 15 Diritto di visita**

Il locatore si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione.-----

#### **Art. 16 – Tasse**

Le Tasse di bollo, registrazione, trascrizione, ecc. sono a carico della Ditta/Soc.....-----

#### **Art. 17 Rilascio**

Il conduttore, al termine della locazione, si impegna a riconsegnare, l'immobile in buon stato di conservazione, salvo la normale usura

derivante dall'attività svolta, libero da persone, previa redazione di ulteriore relativo verbale. In caso contrario il conduttore dovrà provvedere a effettuare tutti i lavori di ripristino a propria cura e spese.-----

Nel caso di ritardata consegna dell'immobile libero da persone e cose, e in buono stato di conservazione, in congruo termine che si stabilisce sin d'ora non possa superare mesi tre dalla scadenza contrattuale, sarà dovuta indennità di occupazione in misura al canone corrente alla data medesima, ai sensi dell'art. 2592 c.c.

#### **Art. 18 Risoluzione di diritto**

In tutti i casi di inadempimento da parte del locatario alle obbligazioni assunte con il presente contratto ed in particolare:-----

- ritardo nel pagamento del corrispettivo superiore a 90 giorni dalle scadenze prestabilite;-----

- violazione degli obblighi previsti dal presente contratto di locazione, in particolare non esecuzione nei tempi di cui a disciplinare dei vari lavori oggetto dell'offerta o comunque della gara, come precisato all'art. 5;

- violazione di norme e regolamenti;-----

- mancato mantenimento della validità ed efficacia per tutto il periodo di vigenza della locazione della polizze assicurative stipulate ai sensi del precedente art. 13;-----

Il Comune di Ospedaletti potrà invocare la risoluzione di diritto del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 e segg. c.c. con dichiarazione da comunicare per iscritto alla parte conduttrice

mediante raccomandata A.R. In tale ipotesi l'impresa conduttrice dovrà rilasciare immediatamente i locali liberi da persone e cose anche interposte, riconoscendo fin d'ora il diritto del Comune di Ospedaletti di reimmettersi nella detenzione dei locali. Il Comune proprietario potrà pertanto avvalersi di tutti i mezzi consentiti dall'ordinamento, ivi compreso, se necessario, il ricorso all'autorità giudiziaria ed ordinaria per riacquistare la disponibilità dei locali, rinunciando fin d'ora la parte conduttrice ad apporre eccezioni di qualsiasi genere. La parte conduttrice potrà far valere solo successivamente alla riconsegna dei locali le proprie ragioni. In ogni caso di risoluzione il Comune di Ospedaletti potrà avvalersi della cauzione di cui al precedente art. 12.-----

Ogni eventuale mancata contestazione di comportamenti contrari alle previsioni del presente contratto costituirà semplice atto di tolleranza e non potrà mai eccepirsi dalle parti desuetudine, caducazione, inefficacia o invalidità di sorta.-----

#### **Art. 18 Tracciabilità dei flussi**

Le somme relative al presente contratto saranno corrisposte all'ente con bonifico bancario ai sensi dell'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136, in due rate entro il 5 gennaio ed il 5 luglio di ogni anno.-----

#### **Art. 19 Trattamento dati**

La parte conduttrice autorizza il Comune di Ospedaletti a comunicare a terzi, i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il presente rapporto di locazione.-----

#### **Art. 20 Modifiche**

Modifiche al presente atto potranno essere adottate ed essere efficaci o operanti solo se adottate in forma scritta e, per quanto riguarda il Comune, precedute da formale provvedimento, pena la convenzionale inefficacia o nullità.-----

### **Art. 21 Domicilio**

Le parti eleggono rispettivamente domicilio:-----

- il locatore presso il Comune di Ospedaletti, Via XX Settembre n. 34;--

-----

- il conduttore presso la struttura locata.-----

### **Art. 22 Controversie**

Per ogni vertenza che dovesse insorgere tra il Comune e il Conduttore in merito al presente contratto e in mancanza di accordo, si elegge quale foro competente il Foro di Imperia.-----

### **Art. 23 Norme di rinvio**

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso rinvio al Bando, al Disciplinare di gara e, in quanto applicabili a tutte le disposizioni di legge e regolamentari in vigore.-----

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di aver preso buona nota di tutti gli articoli del presente contratto e di approvarli esplicitamente con particolare riferimento agli artt. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 10, 12, 13, 15, 16, 18, 19, e 20 .-----

Richiesto, io ufficiale rogante ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura a chiara voce alle parti contraenti, le quali, dietro mia domanda, dichiarano di ritenerlo conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione lo sottoscrivono unitamente a me. Atto

meccanograficamente predisposto da persona di mia fiducia , su fogli  
di carta ..... dei quali si occupano intere ..... facciate e quanto di  
questa ..... viene occupato, incluso le firme.-----

-----

Per la Ditta

Per il Comune

Il Segretario Comunale

Dott.

---